



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia wtorek, 12 września 2023 r.

Poz. 4302

UCHWAŁA NR LV/381/2023 RADY GMINY DZIKOWIEC

z dnia 18 sierpnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzikowiec na lata 2023-2027”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzikowiec na lata 2023-2027”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzikowiec.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Panek

Załącznik do uchwały Nr LV/381/2023

Rady Gminy Dzikowiec

z dnia 18 sierpnia 2023 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
DZIKOWIEC NA LATA
2023-2027**

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Ustala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzikowiec na lata 2023-2027, zwany dalej „Programem”.

2. Celem Programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Dzikowiec w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DZIKOWIEC**

§ 2.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dzikowiec stanowi 3 lokale mieszkalne, mieszczących się w 2 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 154,20 m². Wszystkie lokale znajdują się w budynkach będących własnością gminy, wybudowanych w latach 70-tych i 80-tych. Gmina Dzikowiec nie posiada budynków i lokali wydzielonych do wynajmu jako lokale socjalne.

2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:

1) Budynek mieszkalny – ul. Dworska 60, 36-122 Dzikowiec

- lokal I o pow. 57,00 m²

- lokal II o pow. 57,00 m²

2) Budynek mieszkalny – ul. Księdza Stanisława Sudoła 9, 36-122 Dzikowiec

- lokal I o pow. 40,20 m².

3. Stan techniczny mieszkań.

W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się mieszkania w dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym. W wyniku długotrwałego użytkowania budynki uległy naturalnemu zużyciu technicznemu. W latach 2023-2027 nie przewiduje się powiększenia liczby lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

§ 3. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego uzależniony będzie od posiadanych środków w danym roku budżetowym. Z tego też względu w latach 2023-2027 poza wykonaniem bieżących napraw mających na celu utrzymanie sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali, konserwacji i usuwaniem awarii – planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo budynków i ich mieszkańców. W najbliższych latach planuje się wykonanie remontu klatki schodowej w budynku przy ul. Dworskiej 60 w Dzikowcu.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 4. W roku 2023 Gmina Dzikowiec nie planuje sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

§ 5. 1. Podstawą ustalania czynszu za lokale mieszkalne jest stawka bazowa za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej przez Wójta Gminy Dzikowiec w drodze zarządzenia oraz czynniki podwyższające i obniżające poziom czynszu.

2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni, ubezpieczenia nieruchomości.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania i opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) mieszkanie z centralnym ogrzewaniem - 10%;
- 2) mieszkanie z łazienką - 10%;
- 3) mieszkanie z wc - 5%;

- 4) mieszkanie wyposażone w instalację gazową - 5%;
5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:
 - 1) mieszkanie bez urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych - 10%;
 - 2) mieszkanie położone w budynku o znacznym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowanym - 10%,
 - 3) mieszkanie o ograniczonym dopływie światła dziennego- 5%,
6. Terminy oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu lokalu.

Rozdział 6.

SPÓSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dzikowiec powinien zapewniać:
 - 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
 - 2) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
 - 3) utrzymanie, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych;
 - 4) realizację obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy Dzikowiec przy pomocy Urzędu Gminy. Do zadań Wójta należy w szczególności:
 - 1) prowadzenie ewidencji lokali wraz z dokumentacją związaną z najmem lokali;
 - 2) obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu;
 - 3) utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych;
 - 4) prowadzenie remontów budynków z lokalami mieszkalnymi.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ GMINY DZIKOWIEC W LATACH 2023-2027.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach ujętych programem będą przychody z czynszów lokali mieszkalnych. Wysokość wydatków będzie ograniczona wyłącznie do niezbędnych potrzeb wynikających z bieżącej eksploatacji, przeglądów technicznych budynków, przeglądów energetycznych, przeglądów kominiarskich, oraz awarii instalacji technicznej i nieprzewidzianych zdarzeń losowych. W przypadku, gdy

przy stosunkowo niskich stawkach czynszu niezbędne będzie zwiększenie nakładów finansowych na ten cel, niedobór będzie finansowany z budżetu gminy.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODARKE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DZIKOWIEC W KOLEJNYCH LATACH

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Dzikowiec w poszczególnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami.

Rozdział 9.

ZASADY POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY DZIKOWIEC.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzikowiec, to w szczególności:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu (zapewnienia lokalu zastępczego) na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji.

Konieczne prace prowadzone będą poprzez okresowe wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania.