



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia czwartek, 14 września 2023 r.

Poz. 4354

UCHWAŁA NR LV.334.2023 RADY GMINY DOMARADZ

z dnia 6 września 2023 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Domaradz na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Domaradz na lata 2024-2028, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaradz.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Domaradz

Stefan Wolanin

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LV.334.2023

Rady Gminy Domaradz

z dnia 6 września 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOMARADZ NA LATA 2024-2028

Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Domaradz na lata 2024-2028 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 2.1 Zasób mieszkaniowy gminy stanowi 19 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.055,53 m² znajdujących się w 6 budynkach stanowiących własność Gminy Domaradz. W wyniku wieloletniego użytkowania budynki uległy naturalnemu zużyciu technicznemu jednak pomimo tego stan techniczny budynków określa się jako dobry.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi następujące lokale:

- 1) Budynek Domu Nauczyciela i GOK w Domaradzu:
 - a) lokal o pow. 53,00 m²
 - b) lokal o pow. 43,00 m²
 - c) lokal o pow. 53,00 m²
 - d) lokal o pow. 43,00 m²
 - e) lokal o pow. 53,00 m²
 - f) lokal o pow. 24,00 m²
 - g) lokal o pow. 19,00 m²
 - h) lokal o pow. 75,80 m² – w budynku GOK
 - i) lokal o pow. 83,55 m² – w budynku GOK

- j) lokal o pow. 32,98 m² – w budynku GOK
- k) lokal o pow. 32,71 m² – w budynku GOK
- 2) Budynek administracyjny Urzędu Gminy w Domaradzu
 - a) lokal o pow. 54,90 m²
- 3) Budynek Ośrodka Zdrowia w Domaradzu:
 - a) lokal o pow. 65,10 m²
 - b) lokal o pow. 92,29 m²
- 4) Budynek Agronomówki w Domaradzu:
 - a) lokal o pow. 55 m²
 - b) lokal o pow. 55 m²
- 5) Budynek Ośrodka Zdrowia w Golcowej:
 - a) lokal o pow. 91,63 m²
 - b) lokal o pow. 53,75 m²
- 6) Budynek Ośrodka Zdrowia w Baryczy
 - a) lokal o pow. 74,82 m² -

§ 3. W okresie objętym programem nie jest planowane zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę lub zakup lokali i budynków, a jedynie utrzymanie w należytym stanie technicznym lokali znajdujących się w zasobie. Prognozę wielkości zasobu w poszczególnych latach objętych programem przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Stan na koniec roku	Liczba lokali w zasobie	Ogółem
1.	2024	19	19
2.	2025	19	19
3.	2026	19	19
4.	2027	19	19
5.	2028	19	19

§ 4. Prognozę stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach objętych programem przedstawia poniższa tabela:

Lata	Ilość lokali	Stan techniczny lokali		
		dobry	średni	zły
2024	19	17	2	0
2025	19	17	2	0
2026	19	17	2	0
2027	19	17	2	0
2028	19	17	2	0

Skala ocen: dobry – lokal nie wymaga remontu, średni – lokal wymaga bieżącego remontu, zły – lokal wymaga kapitalnego remontu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. 1 Zdecydowana większość budynków liczy ponad 50 lat, wybudowane zostały w latach 60, 70-tych ubiegłego wieku. W wyniku długoletniego użytkowania ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu, wymagają drobnych bieżących remontów i napraw. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych,
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Domaradz ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2024-2028, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Zakres robót	Planowane lata realizacji
1.	Dom Nauczyciela Domaradz 345	Remont kominów ponad dachem, udrożnienie kominów.	2024
		Wykonanie podbicia dachu, uzupełnienie tynków elewacji	2026
2.	Agronomówka, Domaradz 298	Wymiana daszku z konstrukcji stalowej nad wejściem i schodami	2024
		Naprawa łączenia rynien dachowych	2025
		Wykonanie podbicia dachu	2027
		Wymiana stolarki okiennej	2028
	Budynek Ośrodka Zdrowia w Domaradzu	Naprawa balustrady balkonu w mieszkaniu	2024
		Remont schodów zewnętrznych do mieszkań. Wymiana rynien dachowych nad schodami do mieszkań	2025
		Wykonanie uzupełnienia tynków w elewacji	2026
4.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Golcowej	Wymiana stolarki okiennej piwnic	2028

Ponadto w razie potrzeb wykonywane będą bieżące naprawy, konserwacje i usuwane awarie.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W okresie objętym Programem, nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Polityka czynszowa powinna być kształtowana w taki sposób, aby przychody z czynszu pokrywały co najmniej koszty eksploatacyjne oraz koszty bieżących remontów.

2. Podstawą ustalenia czynszu za lokale mieszkalne jest stawka bazowa oraz czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową. Wójt Gminy Domaradz ustala stawkę bazową za 1 m kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Domaradz.

3. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mające wpływ na ustalenie stawki czynszu:

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Stawka bazowa w [^] %	Czynniki obniżające stawkę bazową w [^] %	Czynniki podwyższające stawkę bazową w %
1. Mieszkanie o pełnym standardzie (c.o, gaz, wc, urządzenia kąpielowe)	100	do - 10	do + 20
2. Mieszkanie z w.c. łazienką i c.o. (bez gazu)	95	do - 10	do + 20
3. Mieszkanie z w.c. łazienką, gazem (bez c.o.).	90	do - 10	do + 20

1/ Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) położenie budynku w centrum Domaradza 10%
- b) dobry stan techniczny urządzeń technicznych i instalacji w lokalu 5%
- c) dobry stan techniczny budynku ze względu na niski stopień zużycia 5%

2/ Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) położenie budynku w Baryczy, Golcowej 5%
- b) niski standard, znaczny stopień zużycia urządzeń technicznych 5%

4. Przyjmuje się zasadę podwyższania dotychczasowej stawki bazowej czynszu corocznie, o prognozowany przez Ministra Finansów wskaźnik procentowy wzrostu cen towarów i usług powiększony o 5 punktów procentowych.

5. Właściciel mieszkaniowego zasobu może również podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń, bądź podniósł standard lokalu zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 3.

6. Właściciel lokalu może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

7. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

8. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. dostawą wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiorem nieczystości stałych i ciekłych.

§ 8. Stawka czynszu w stosunku najmu socjalnego lokalu ustala się w wysokości 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 9. 1 Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu zarządza Wójt.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu polega na podejmowaniu decyzji oraz na dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) remonty, konserwację oraz modernizację lokali mieszkalnych i budynków.

3. Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewniać efektywne i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu mieszkaniowego, ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

4. Na lata 2024-2028 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10. W latach 2024-2028 źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- a) czynsze z lokali,
- b) środki finansowe wskazane w budżecie Gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 11. 1 Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2024-2028 będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują: ubezpieczenie budynków, przeglądy techniczne, utrzymanie części wspólnych budynku.

3. Szacunkowe koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach				
	2024	2025	2026	2027	2028
Bieżąca eksploatacja	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000
Remonty	10 000	11 000	13 000	14 000	15 000
Modernizacje	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
Ogółem	15 000	17 000	20 000	22 000	24 000

4. W latach 2024-2028 nie przewiduje się ponoszenia kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, ze względu na to, że Gmina nie jest współwłaścicielem takich nieruchomości z innymi podmiotami.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny budynków,
- b) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących,
- c) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych należności czynszów poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

§ 13. W latach 2024-2028 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiązałyby się konieczność zapewnienia lokali zamiennych na czas remontów.

Przewodniczący Rady Gminy
Domaradz

Stefan Wolanin