

**Uchwała Nr XX/219/2021  
Rady Gminy Czarna  
z dnia 8 stycznia 2021 roku**

**w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Czarna na lata 2021-2030.**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn.zm.) w związku z art. 4, 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020r., poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy Czarna uchwala, co następuje:*

**§ 1.** Uchwala się „**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna na lata 2021-2030**” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

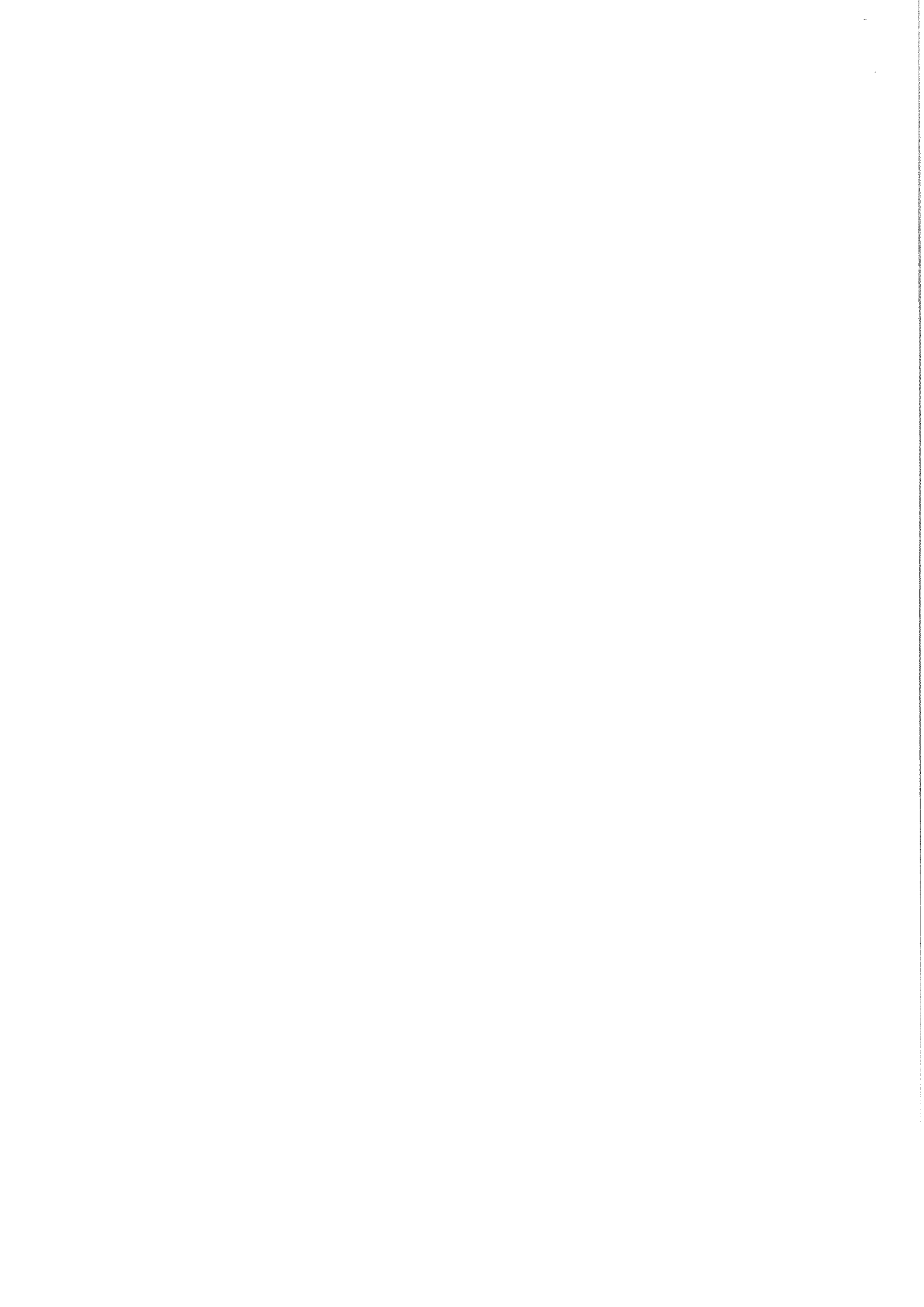
**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Zdzisław Jaromi



## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZARNA NA LATA 2021-2030**

### **Rozdział I**

#### **Wprowadzenie**

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020r, poz. 611 z późn. zm.), zwaną w dalszej części „**ustawą**”.

2. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, jej charakteru, stanu rozwoju oraz stanu infrastruktury technicznej, ustalonych w „Strategii Rozwoju Gminy Czarna do roku 2020 z perspektywą do roku 2030”.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna został ustalony na lata 2021-2030 i opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 w/w ustawy.

Program ten obejmuje 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 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) źródło 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

## **Rozdział II**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czarna na dzień podjęcia uchwały stanowi:
  - a) 2 lokale mieszkalne o powierzchniach użytkowych: 53,50m<sup>2</sup> i 72,00m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku Zespołu Szkół w Zalesiu;
  - b) 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 60m<sup>2</sup> znajdujący się w budynku Zespołu Szkół w Medyni Głogowskiej;
  - c) 1 lokal socjalny o powierzchni użytkowej 38,50m<sup>2</sup> znajdujący się w budynku Ośrodka Zdrowia w Medyni Głogowskiej;
  - d) 1 lokal socjalny o powierzchni użytkowej 36,19m<sup>2</sup> znajdujący się w budynku Ośrodka Zdrowia w Medyni Głogowskiej;zwane w dalszej części Programu „lokalami”.
2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowią własność gminy i przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy, natomiast lokale socjalne zgodnie z ustawą mogą być wynajmowane na czas oznaczony osobom, które nie posiadają żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
3. Z uwagi na brak środków finansowych oraz mając na uwadze fakt, iż zasób mieszkaniowy zabezpiecza na chwilę obecną potrzeby mieszkańców gminy w latach 2021-2030 nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych a także nie przewiduje się budowy lokali socjalnych.

## **Rozdział III**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Czarna jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
  - a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
  - b) zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu;
  - c) modernizacji lokalu w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych gminy).
3. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2021-2030 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się jedynie wykonanie w razie konieczności remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i

modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U z 2020 roku, poz. 1333 z późn.zm).

## **Rozdział IV**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2030**

W latach 2021-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy gdyż istniejące lokale mieszczą się w budynkach Zespołu Szkół.

Przyjmuje się zasadę iż ewentualna sprzedaż lokalu mieszkalnego będzie następować przy uwzględnieniu pierwszeństwa aktualnego najemcy.

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej Gminy Czarna oraz warunki obniżania czynszu**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - za lokale mieszkalne,
  - za lokale socjalne.
2. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy zarządzeniem nie częściej jednak niż raz do roku. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
3. Ustala się, że standardowy lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodno- kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i gazową.
4. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie stawki bazowej określonej dla lokalu standardowego z uwzględnieniem czynników:

<b>Lp.</b>	<b>Czynniki różnicujące</b>	<b>Stopień wzrostu stawki bazowej w % (+)</b>	<b>Stopień obniżki stawki bazowej w % (-)</b>
1.	Lokal po przeprowadzonym remoncie	10	0
2.	Lokal do remontu	0	10
3.	Brak centralnego ogrzewania	0	10
4.	Brak instalacji gazu przewodowego	0	10
5.	Brak łazienki i w.c.	0	10

5. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020r, poz. 611 z późn. zm.) w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - a) położenia budynku;
  - b) położenia lokalu w budynku;

- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
  - d) ogólnego stanu technicznego budynku;
6. Zróżnicowanie stawek nie dotyczy stawki czynszu na lokale socjalne. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (art. 23 ust.4 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego tekst jedn. Dz. U. z 2020r, poz. 611 z późn. zm.).
7. W Gminie Czarna z uwagi na dogodne połączenie komunikacyjne wszystkich miejscowości oraz zbliżony stan techniczny lokali mieszkalnych a także brak szczególnych różnic pomiędzy zabudową zwartą i wolnostojącą, brak budynków o wysokich kondygnacjach nie wprowadza się dodatkowego zróżnicowania stawki bazowej.
8. Zgodnie z obowiązującymi przepisami najemca zobowiązany jest do uiszczania oprócz czynszu opłat niezależnych od właściciela tj: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu przewodowego, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z Wynajmującym.
9. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.
10. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu najmu należy:
- a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą)
  - b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
  - c) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
  - d) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.
11. Przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych wpływające do budżetu Gminy nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym wobec czego przy ustalaniu wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach, konieczny będzie ich wzrost wg zasad określonych w art. 9 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020r, poz. 611 z późn. zm.).
12. Z uwagi na obowiązujące przepisy prawne dotyczące ubiegania się o dodatki mieszkaniowe i realizację tych przepisów nie przewiduje się obniżek czynszu.

## **Rozdział VI**

### **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**

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Czarna.
2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy sprawują pracownicy Urzędu Gminy oraz dyrektorzy jednostek organizacyjnych gminy mający w zarządzie budynki w których mieszczą się te lokale.
3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna w latach 2021-2030.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu z:

- a) opłat czynszowych;
- b) środków finansowych wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- c) dotacji celowych z budżetu państwa;
- d) innych środków.

## **Rozdział VIII**

### **Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna w kolejnych latach**

Wysokość wydatków w poszczególnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami.

## **Rozdział IX**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarna**

1. Ze względu na obecną wielkość zasobu mieszkaniowego nie przewiduje się innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania poza określonymi w rozdziałach II-VIII.
2. Mały zasób mieszkaniowy gminy nie daje możliwości stosowania zamiany lokali, związanych z remontami lub modernizacją pomieszczeń i budynków.
3. Niezbędne prace remontowe prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu.
4. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

## **Rozdział X**

### **Postanowienia końcowe**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020r., poz.611 z późn.zm).

Przewodniczący Rady Gminy

  
Zdzisław Jaroma

