

**UCHWAŁA Nr V/34/15
Rady Gminy Krzeszów
z dnia 4 maja 2015 r.**

**w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Krzeszów na lata 2015 – 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, 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 jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150)

Rada Gminy uchwala co następuje:

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów na lata 2015 – 2020” w następującym brzmieniu:

„Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów na lata 2015 – 2020”

**Rozdział 1.
Wprowadzenie**

§ 1

1. Tworzenie warunków do zaspokajania 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 jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150), zwaną w dalszej części Programu „ustawą”.
2. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych gminy, jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej, ustalonych w strategii rozwoju lokalnego Gminy Krzeszów na lata 2007 – 2015.
3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów obejmuje lata 2015 – 2020.

**Rozdział 2.
Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy
Krzeszów**

§ 2

1. W chwili obecnej w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krzeszów, wchodzi: dziewięć lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 472,79 m², znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Krzeszów. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krzeszów nie wchodzi w chwili obecnej lokale socjalne, ale możliwe jest ich włączenie do zasobu w sytuacji określonej w § 3 ust. 2 Programu.
2. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Krzeszów przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Krzeszów

Lp.	Adres lokalu, położenie	Wyposażenie, stan techniczny lokalu	Potrzeby remontowe
1	2	3	4
1.	Budynek komunalny (budynek Ośrodka Zdrowia), położony przy ulicy Rynek 32 w Krzeszowie. W budynku znajdują się 3 lokale wykorzystywane jako: gabinet stomatologiczny, zaplecze ratownictwa medycznego i pomieszczenia niepublicznego zakładu opieki zdrowotnej oraz 4 lokale mieszkalne	Budynek po remoncie: wymianie pokrycia dachowego, wymianie okien, ociepleniu ścian, odnowieniu elewacji zewnętrznej, i zmodernizowaniu instalacji centralnego ogrzewania.	
a)	Lokal nr 1 o pow. użytkowej 54 m ²	Składający się z 2 pokoi, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga modernizacji instalacji elektrycznej.
b)	Lokal nr 2 o pow. użytkowej 84 m ²	Składający się z 4 pokoi, kuchni, korytarza, łazienki i WC; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga modernizacji instalacji elektrycznej.
c)	Lokal nr 3 o pow. użytkowej 55, 65 m ²	Składający się z 2 pokoi, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga modernizacji instalacji elektrycznej.
d)	Lokal nr 4 o pow. użytkowej 23, 32 m ²	Składający się z 1 pokoju, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga modernizacji instalacji elektrycznej.
2.	Budynek komunalny – (budynek Policji), położony przy ulicy Rynek 3 w Krzeszowie. W budynku znajduje się 1 lokal użytkowy przeznaczony na posterunek Policji oraz 2 lokale mieszkalne	Budynek po remoncie: wymianie okien, ociepleniu ścian, odnowieniu elewacji zewnętrznej, i zmodernizowaniu instalacji centralnego ogrzewania.	

1	2	3	4
a)	Lokal nr 1 o pow. użytkowej 49, 82 m ²	Składający się z 1 pokoju, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga wymiany instalacji elektrycznej
b)	Lokal nr 2 o pow. użytkowej 40 m ²	Składający się z 1 pokoju, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	
3.	Budynek komunalny (budynek Szkoły Podstawowej) położony w Kamionce Górnej Nr 70. W budynku znajduje się 1 lokal mieszkalny.	Budynek po remoncie: odnowieniu elewacji zewnętrznej i wymianie pokrycia dachu.	
a)	Lokal nr 1 o pow. 70 m ²	Składający się z 3 pokoi, kuchni, korytarza, łazienki i w.c; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	
4.	Budynek komunalny – (budynek Domu Nauczyciela) położony przy ul. Ulanowskiej 7 w Krzeszowie. W budynku znajdują się 2 lokale mieszkalne.	Budynek po remoncie: wymianie pokrycia dachu, wymianie okien, częściowym ociepleniu i wykonaniu elewacji zewnętrznej oraz zmodernizowaniu instalacji gazowej.	Ocieplenie i wykonanie pozostałej części elewacji zewnętrznej.
a)	Lokal nr 1 o pow. użytkowej 53 m ²	Składający się z 2 pokoi, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno – kanalizacyjną.	Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej i instalacji centralnego ogrzewania.
b)	Lokal nr 2 o pow. użytkowej 43 m ²	Składający się z 2 pokoi, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno – kanalizacyjną.	Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej i instalacji centralnego ogrzewania.

§ 3

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej kształtuje się w następujący sposób:

1. Indywidualne budownictwo mieszkaniowe realizowane było w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszów, który stracił ważność. Na terenie istnieje potencjał terenów, które mogą być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Obecnie zasady kształtowania polityki przestrzennej, zakres i sposoby postępowania w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zaspokojenie potrzeb

- mieszkaniowych na terenie gminy realizowane jest wyłącznie poprzez budownictwo indywidualne.
2. W Gminie Krzeszów nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych, a także nie przewiduje się budowy lokali socjalnych. Przyjmuje się natomiast nabycie budynków mieszkalnych w drodze spadkobrania (z ustawy) i ich przeznaczenie na lokale socjalne.
 3. Gmina Krzeszów nie zakłada sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu gminy, gdyż istniejące lokale usytuowane są w budynkach użyteczności publicznej.

Rozdział 3.

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

§ 4

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Krzeszów jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Okres ich użytkowania wynosi od 30 do 70 lat.
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).
3. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych odzwierciedla tabela w § 2 ust. 2.
4. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego też względu w latach 2015 – 2020, poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.
5. Plan remontów i modernizacji na lata 2015 – 2020 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj zadania: zakres remontu i modernizacji lokalu	1. Planowany rok wykonania remontu i modernizacji					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.a)	Budynek komunalny (budynek Ośrodka Zdrowia) - lokal nr 1 o pow. użytkowej 54 m ² : modernizacja instalacji elektrycznej.	-	-	-	-	-	3 500
1.b)	Budynek komunalny (budynek Ośrodka Zdrowia) - lokal nr 2 o pow. użytkowej 84 m ² : modernizacja instalacji elektrycznej.	-	-	-	-	-	3 500
1.c)	Budynek komunalny (budynek Ośrodka Zdrowia) - lokal nr 3 o pow. użytkowej 55,65 m ² :	-	-	-	-	-	3 500

	modernizacja instalacji elektrycznej.						
1.d)	Budynek komunalny (budynek Ośrodka Zdrowia) - lokal nr 4 o pow. użytkowej 23,32 m ² : modernizacja instalacji elektrycznej.	-	-	-	-	-	3 500
2.a)	Budynek komunalny (budynek Policji) - lokal nr 1 o pow. użytkowej 49,82 m ² : wymiana instalacji elektrycznej.	-	-	-	-	-	2 500
2.b)	Budynek komunalny (budynek Policji) - lokal nr 2 o pow. użytkowej 40 m ² .	-	-	-	-	-	-
3.	Budynek komunalny (budynek po Szkole Podstawowej w Kamionce) - lokal nr 1 o pow. użytkowej 80 m ² :	-	-	-	-	-	-
4.a)	Budynek komunalny (budynek Domu Nauczyciela) - lokal nr 1 o pow. 53 m ² : remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i instalacji centralnego ogrzewania	-	-	-	-	-	18 000
4.b)	Budynek komunalny (budynek Domu Nauczyciela) - lokal nr 1 o pow. 43 m ² : remont instalacji wodno-kan.i c.o.	-	-	-	-	-	17 000
	Razem	-	-	-	-	-	51 500

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5

W latach 2015 – 2020 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność gminy, gdyż istniejące lokale mieszczą się w budynkach szkolnych, budynku policji i w budynku ośrodka zdrowia.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej Gminy Krzeszów oraz warunki obniżenia czynszu

§ 6

- Przychody z czynszów lokali mieszkalnych wpływające do budżetu gminy nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, wobec czego, przy ustaleniu wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach, konieczny będzie ich wzrost wg zasad określonych w art. 9 ustawy.
- Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Krzeszów zarządzeniem nie częściej niż raz do roku.

3. Ustala się, że standardowy lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodno - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i gazu przewodowego.
4. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie stawki bazowej określonej dla lokalu standardowego, z uwzględnieniem czynników różnicujących:

Lp.	Czynniki różnicujące	Stopień wzrostu stawki bazowej w % (+)	Stopień obniżki stawki bazowej w % (-)
1	Lokal po kapitalnym remoncie	10	0
2	Lokal do remontu - wymaga wymiany okien	0	5
3	Brak centralnego ogrzewania indywidualnego	0	5
4	Brak instalacji gazu przewodowego	0	5
5	Brak łazienki i w.c.	0	10

5. Najemca lokalu mieszkalnego, oprócz czynszu, obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu, za dostawę lub odbiór:
 - a) energii elektrycznej
 - b) wody
 - c) nieczystości stałych i płynnych
 - d) gazu przewodowego
 - e) innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z wynajmującym.
6. Dla lokali socjalnych stawki czynszu ustala się w wysokości 30. stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.
8. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące w nim osoby pełnoletnie.
9. Wysokość czynszu stanowi iloczyn stawki za 1 m² powierzchni użytkowej (ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 4) i powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzeszów

§ 7

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Krzeszów
2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy, sprawują pracownicy urzędu gminy oraz kierownicy jednostek organizujących gminy, mający w trwałym zarządzie budynki, w których mieszczą się te lokale.
3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów w latach 2015 – 2020.

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

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8

Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu:

1. z opłat czynszowych
2. ze środków finansowych wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów w kolejnych latach

§ 9

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami.
2. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali, a także wydatki inwestycyjne obrazuje zestawienie tabelaryczne:

Lp.	Rodzaje wydatków	1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Bieżąca eksploatacja	7 100	7 200	7 300	7 400	7 500	7 600
2.	Koszty remontów	-	-	-	-	-	35 000
3.	Koszty modernizacji		-	-	-	-	16 500
4.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
	Ogółem wydatki:	7 100	7 200	7 300	7 400	7 500	59 100

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów

§ 10

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

Rozdział 10. Postanowienia końcowe

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego".

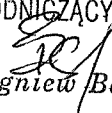
§ 12

Traci moc Uchwała Nr XXXVI/286/10 Rady Gminy Krzeszów z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach 2010 – 2014.

§ 13

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


Zbigniew Bąk