



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 23 kwietnia 2019 r.

Poz. 2469

UCHWAŁA NR VI/50/19 RADY GMINY BUKOWSKO

z dnia 25 marca 2019 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bukowsko na lata 2019 – 2023

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 i art. 40 ust.1 i 2 , art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / jedn. tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm./ w związku z 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 2018 r. poz.1234. z późn. zm./

Rada Gminy Bukowsko uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bukowsko na lata 2019 – 2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bukowsko.

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

**Przewodniczący Rady Gminy
Bukowsko**

Piotr Łuszcz

Załącznik do uchwały Nr VI/50/19
Rady Gminy Bukowsko
z dnia 25 marca 2019 r.

Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bukowsko na lata 2019 – 2023

§ 1. Postanowienia ogólne

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bukowsko na lata 2019 – 2023 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bukowsko, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych a w szczególności :

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
4. Zasady polityki czynszowej,
5. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. Źródła finansowania

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy lokali mieszkalnych.

- 1) W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale w budynkach będących w całości własnością Gminy Bukowsko.
- 2) Gmina nie posiada wyodrębnionych lokali socjalnych.
- 3) Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. tego zasobu wchodzi następujące lokale :

Lp.	Adres położenia budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Budynek Agronomówki w Nowotańcu	3	115,00
2.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Nowotańcu	2	155,30
3.	Budynek Agronomówki w Bukowsku	3	115,00
4.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Bukowsku	4	239,90
5.	Budynek byłego Urzędu Gminy w Bukowsku	3	102,50

- 4) Z uwagi na brak środków finansowych oraz mając na uwadze fakt, iż zasób mieszkaniowy Gminy Bukowsko zabezpiecza potrzeby mieszkańców Gminy, w latach 2019–2023 nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych, planuje się natomiast adaptację zakupionego budynku handlowego w miejscowości Tokarnia na trzy lokale mieszkalne zamienne dla najemców lokali w budynku byłego Urzędu Gminy w Bukowsku. W budynku wydzielone zostały trzy lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej po 21.58 m² każdy. W 2018 roku wykonane zostały wstępne prace budowlane adaptacyjne. Zakończenie prac wraz z zakwaterowaniem lokatorów planuje się na lata 2019 – 2020.
- 5) Standard mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, sieć wodociągową i kanalizacyjną , łazienkę.

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

- 1) Stan techniczny lokali jest zróżnicowany. Zdecydowana większość budynków wymaga prac remontowo – modernizacyjnych.
- 2) Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Do najpilniejszych prac należy zaliczyć :

- remonty pokryć dachowych poprzez zmianę stropo- dachu,
- wykonanie elewacji zewnętrznej i remont już istniejącej,
- wymiana stolarki okiennej,
- remont instalacji wewnętrznej
- Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

Na ogólną liczbę pięciu budynków w których zlokalizowane są lokale mieszkalne tylko jeden ośrodek zdrowia w Bukowsku ma wiek 40 lat, jeden budynek byłego Urzędu Gminy w Bukowsku około 100 lat, pozostałe trzy budynki około 50 lat.

§ 4. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. W latach 2019 – 2023 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami sprawować będzie Wójt Gminy, które obejmują prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez:
 - zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem,
 - prowadzenie remontów i konserwacji,
 - utrzymywanie w należytym stanie technicznym

§ 5. Zasady polityki czynszowej

- 1) Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- 2) Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Bukowsko w formie zarządzenia w okresach nie krótszych jak jeden rok oraz w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
- 3) Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia niezależnych opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą wody.
- 4) Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu za lokale mieszkalne :

Podwyższające stawkę bazową + %		Obniżające stawkę bazową czynszu %	
usytuowanie lokalu w centrum miejscowości, w pobliżu jednostek handlowo usługowych, szkoły, komunikacji	10 %	Lokal mieszkalny w budynku o dużym stopniu zniszczenia wymagającym remontu	30 %
mieszkanie z WC	10 %		
mieszkanie z łazienką	10 %		
mieszkanie z WC+ łazienka	20 %		
mieszkanie z c.o.	20 %		
mieszkanie z gazem przewodowym	20 %		

- 5) Gmina nie stosuje czynników obniżających stawki bazowej czynszu.
- 6) Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy bez względu na ich sposób użytkowania. Nie

uważa się za powierzchnie użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonu, tarasu, strychu, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

- 7) Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej.
- 8) Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę bazową.
- 9) Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokalu ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.
- 10) Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może dokonać w wynajmowanym lokalu żadnych zmian.

§ 6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych,

Rada Gminy wyraziła zgodę na sprzedaż budynku Agronomówki w miejscowości Bukowsko obejmującego trzy lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej łącznie 115 m² i nieruchomość ta pozostaje w sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

Do sprzedaży zaplanowany został również budynek byłego Urzędu Gminy w miejscowości Bukowsko. Pozostałe lokale mieszkalne nie są planowane do sprzedaży w okresie obowiązywania programu.

§ 7. Źródła finansowania

- 1) Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach ujętych programem będą przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych na pokrycie przewidywanych kosztów oraz środki z budżetu gminy lub z innych źródeł.
- 2) W przypadku realizacji planowanych remontów i modernizacji w poszczególnych latach. Rada Gminy corocznie określi w budżecie gminy wielkość środków przeznaczonych na ten cel.
- 3) W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów lokali mieszkalnych celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.
- 4) Remonty będą się ograniczać do wykonania niezbędnych bieżących napraw i prac, które nie wymagają przydzielenia najemcom lokalu zamiennego. Ze względu na brak środków nie planuje się nakładów inwestycyjnych na powiększenie zasobu mieszkalnego.

§ 8. Wysokość planowanych wydatków

Planowana wysokość wydatków – kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków w tys. zł.				
	2019	2020	2021	2022	2023
Remonty częściowe	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

§ 9. Inne działania

Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

Zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków stanowiących ten zasób.

Racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.

Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.

W okresie realizacji programu nie przewiduje się remontów budynków i lokali, które spowodowałyby konieczność zamiany lokali.

Mały zasób mieszkaniowy nie pozwala na stosowanie zamiany lokalu

§ 10. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**Przewodniczący Rady Gminy
Bukowsko**

Piotr Łuszcz