

**UCHWAŁA NR XIX/236/2017  
RADY GMINY NOZDRZEC**

**z dnia 26 października 2017 r.**

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nozdrzec na lata 2018 - 2022”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

**Rada Gminy w Nozdrzcu  
uchwala co następuje:**

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nozdrzec na lata 2018-2022” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nozdrzec.

§ 3.

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy w Nozdrzcu

  
Stanisław Potoczny

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOZDRZEC  
NA LATA 2018 - 2022**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nozdrzec na lata 2018-2022 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków 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.

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale**

Zasób mieszkaniowy gminy stanowi 17 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 828,33 m<sup>2</sup> znajdujących się w 6 budynkach stanowiących własność gminy Nozdrzec.

W wyniku wieloletniego użytkowania budynki uległy naturalnemu zużyciu technicznemu. Zużycie to powiększa się w sytuacji braku środków na sukcesywne usuwanie wad i usterek, jednak pomimo tego stan techniczny budynków ocenia się jako dobry.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Gminy wchodzi:

**I. Lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 616,97 m<sup>2</sup>:**

1. Budynek administracyjny Urzędu Gminy w Nozdrzcu:
  - lokal o pow. 47,00 m<sup>2</sup>
  - lokal o pow. 30,00 m<sup>2</sup>

2. Budynek po byłej Spółdzielni Usług Rolniczych w Nozdrzu:

- lokal o pow. 52,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 85,26 m<sup>2</sup>

3. Budynek Ośrodka Zdrowia w Nozdrzu:

- lokal o pow. 51,44 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 46,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 54,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 49,27 m<sup>2</sup>

4. Budynek Szkoły Podstawowej w Hłudnie:

- lokal o pow. 52,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 52,00 m<sup>2</sup>

5. Budynek Szkoły Podstawowej Nr 2 w Wesolej:

- lokal o pow. 49,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 49,00 m<sup>2</sup>

## **II. Lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 211,33 m<sup>2</sup>:**

6. Budynek lokali socjalnych w Wesolej:

- lokal o pow. 36,11 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 41,50 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 47,80 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 50,00 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 35,92 m<sup>2</sup>

## **III. Od dnia 1 kwietnia 2018 r. - Lokale socjalne w miejscowości Wesola o łącznej powierzchni 464,36 m<sup>2</sup>:**

- lokal o pow. 38,10 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 48,74 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 27,18 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 49,27 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 39,50 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 48,63 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 26,91 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 51,80 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 32,53 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 58,54 m<sup>2</sup>
- lokal o pow. 43,16 m<sup>2</sup>

Mieszkanie o pow. 49,27 m<sup>2</sup> będzie przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami ruchowymi.

W zasobie mieszkaniowym nie przewiduje się lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

## Wielkość stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Nozdrzec w latach 2018 – 2022

Lp.	Wyszczególnienie stanu w kolejnych latach	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Liczba budynków komunalnych	7	7	7	7	7
2.	Ogólna liczba lokali	28	28	28	28	28
	w tym: Lokale mieszkalne	12	12	12	12	12
	Lokale socjalne	16	16	16	16	16
3.	Ogólna powierzchnia lokali:	1292,66	1292,66	1292,66	1292,66	1292,66
	w tym: lokale mieszkalne	616,97	616,97	616,97	616,97	616,97
	lokale socjalne	675,69	675,69	675,69	675,69	675,69

### Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2017	7	-	-
2018	7	-	-
2019	7	-	-
2020	7	-	-
2021	7	-	-
2022	7	-	-

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

Zdecydowana większość budynków liczy ponad 60 lat i ich stan techniczny wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych.

*Do prac remontowo – modernizacyjnych niezbędnych do wykonania należą m.in.:*

- wymiana stolarki
- modernizację ogrzewania,
- wymiana pokrycia dachowego

Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym finansowane będą w ramach środków uzyskiwanych z wpływów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawy nieruchomości, natomiast remonty i niezbędna modernizacja ze środków budżetu gminy, w wysokości wynikającej z możliwości finansowych.

Z uwagi ograniczone środki finansowe remontowane będą tylko te lokale, w których wystąpiła lub z uwagi na stan techniczny może wystąpić, awaria instalacji technicznej lub inna nieprzewidziana sytuacja skutkująca koniecznością natychmiastowej interwencji.

Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Nozdrzec na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację gazową,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Dokonane remonty winny *pozwolić na utrzymanie* zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a *nawet* przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

#### **Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb**

<b>Nazwa zadania</b>	<b>2018 w tys. zł</b>	<b>2019 w tys. zł</b>	<b>2020 w tys. zł</b>	<b>2021 w tys. zł</b>	<b>2022 w tys. zł</b>
Wymiana pokryć dachowych	-	200	280	-	-
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	-	50	-	-	-
Remonty instalacji (elektrycznych, gazowych, wod.-kan., c.o.)	-	20	30	-	-
<b>Razem:</b>	-	<b>270</b>	<b>310</b>	-	-

#### **IV. Planowana sprzedaż lokali**

Na wniosek wójta gminy Rada Gminy Nozdrzec może podejmować uchwały o sprzedaży lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy.

Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne i tymczasowe.

#### **V. Zasady polityki czynszowej**

Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

Podstawą uchwalenia czynszu za lokale mieszkalne jest stawka bazowa oraz czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową:

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Stawka bazowa w %	Czynniki dodatkowo wpływające na wysokość czynszu	
		Czynniki obniżające stawkę bazową w %	Czynniki podwyższające stawkę bazową w %
1. Mieszkanie o pełnym standardzie (c.o., gaz, wc, urządzenia kąpielowe)	100	- 10	+ 20
2. Mieszkanie z w.c. i łazienką (bez c.o. i gazu)	90		

1) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- położenie budynku w centrum
- dostateczne nasłonecznienie lokalu
- dobry stan techniczny urządzeń technicznych i instalacji w lokalu
- dobry stan techniczny budynku ze względu na niski stopień zużycia

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

- położenie budynku na peryferiach
- niski standard lub znaczny stopień zniszczenia urządzeń technicznych
- zły stan techniczny

1. Czynsz obejmuje:

- podatek od nieruchomości
- koszty konserwacji
- koszty utrzymania technicznego budynku
- koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię ciepłą i elektryczną
- ubezpieczenie nieruchomości

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

3. Właściciel mieszkaniowego zasobu może podwyższyć stawki czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń.

4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającego wysokość czynszu należy sporządzić protokół stanowiący fakt powstania czynników przedstawionych w pkt. 3

5. Właściciel lokalu może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu w okresie jednego miesiąca, na koniec miesiąca kalendarzowego.

6. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

## V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy Nozdrzec.

Na lata 2018-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy

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

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach ujętych programem będą przychody z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych w części niezbędnej do uzupełnienia brakujących środków na pokrycie przewidywanych kosztów oraz dochody uzyskane z ewentualnej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone z budżetu gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela :

<b>Źródła finansowania</b>	<b>2018 (tys. zł)</b>	<b>2019 (tys. zł)</b>	<b>2020 (tys. zł)</b>	<b>2021 (tys. zł)</b>	<b>2022 (tys. zł)</b>
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	46,1	46,4	46,5	46,5	46,5
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	86,0	86,0	87,0	87,0	87,0
Wpływy z budżetu gminy	180,0	200,0	210,0	230,0	250,0
<b>Razem</b>	<b>312,1</b>	<b>332,1</b>	<b>343,5</b>	<b>363,5</b>	<b>383,5</b>

## VII. Wysokość wydatków

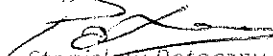
Wysokość wydatków będzie ograniczona wyłącznie do niezbędnych potrzeb wynikających z awarii instalacji technicznej i nieprzewidzianych zdarzeń losowych. Nie planuje się nakładów inwestycyjnych na powiększenie zasobów mieszkaniowych.

## VIII. Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym 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. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kontynuowana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy w Nozdrzcu

  
Stanisław Potoczny