

UCHWAŁA Nr LXXIX/477/2024
RADY MIEJSKIEJ W KOŁACZYCACH

z dnia 5 marca 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kołaczyce na lata 2024 – 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz 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 2023 r. poz. 725 ze zm.) Rada Miejska w Kołaczycach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kołaczyce na lata 2024 - 2030, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kołaczyc.

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

Przewodniczący Rady

Edward Zbylut

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kołaczyce na lata 2024 – 2030

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. Zasób mieszkaniowy Gminy stanowi 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 314,04 m² mieszczących się w budynkach stanowiących własność Gminy Kołaczyce, a to:

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Kołaczyce

Lp.	Miejsce położenia budynku	Rodzaj budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość izb w lokalu	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne
1.	Sieklówka	Ośrodek Zdrowia	3	170,44	11	Instalacja elektryczna, gazowa, c.o., wodno-kanalizacyjna
2.	Sowina	Szkoła	1	65,40	4	Instalacja elektryczna, gazowa, c.o., wodno-kanalizacyjna
3.	Kołaczyce	Mieszkalny	1	78,20	4	Instalacja elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna, c. o.

Rozdział 2.

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

§ 2.1. Podstawowym zadaniem gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz dążenie do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego. Przeprowadzane będą bieżące remonty budynków i lokali wynikające z konieczności utrzymania lub podwyższenia ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańcom oraz sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali. Środki finansowe nie pozwalają na wykonanie prac w ciągu jednego roku czy dwóch, dlatego konieczne jest rozłożenie ich na dłuższy okres czasu. W mieszkaniach znajdujących się w budynku Ośrodka Zdrowia w Sieklówce wymagana jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego wraz z wyminą konstrukcji dachowej oraz wymiana obróbki, rynien i rur spustowych. Mieszkanie zlokalizowane w budynku szkoły

w Sowinie nie wymaga remontu. Budynek mieszkalny w Kołaczycach wymaga wymiany zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej.

2. W latach 2024 – 2030 Gmina Kołaczyce zakłada możliwość budowy nowych lokali mieszkalnych, które z uwagi na ograniczoną wysokość środków własnych mogą być zrealizowane jedynie w oparciu o środki zewnętrzne.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Kołaczyce w drodze zarządzenia, nie częściej niż co 6 miesięcy.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

3. Czynsz nie obejmuje podatku od nieruchomości.

4. Najemca oprócz czynszu najmu lokalu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. za dostawę energii elektrycznej, wody, gazu, za odbiór nieczystości stałych i płynnych na podstawie umów z bezpośrednim dostawcą mediów oraz usług.

5. Obniżki czynszu mogą być udzielane tym najemcom, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w § 1 ust. 5 uchwały nr XXI/114/2012 Rady Miejskiej w Kołaczycach z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kołaczyce.

7. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do ustalenia czynszu za lokale socjalne.

8. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu oraz procent podwyżki w stosunku do stawki bazowej czynszu:

- a) położenie lokalu powyżej parteru - 2%;
- b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje: c.o., energia elektryczna, gaz, wodnokanalizacyjne - 10%;
- c) stan techniczny budynku: zadawalający - 2%; dobry - 4%.

9. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu oraz procent obniżki w stosunku do stawki bazowej czynszu:

- a) położenie lokalu na parterze - 2%;

- b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje bez c.o., gazowej - 10%;
- c) stan techniczny budynku średni - 10%.

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

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Kołaczyc.

2. W zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy nie przewiduje się zmian.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z:

- a) czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- b) środki z budżetu gminy.

Rozdział 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

§ 7. Wysokość kosztów w poszczególnych latach objętych planem będzie ograniczona wyłącznie do niezbędnych potrzeb wynikających z eksploatacji, awarii instalacji technicznej i nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokali. Remonty w lokalach nie będą wymagały całkowitego wyłączenia ich z użytkownikami.

2. Burmistrz Kołaczyc podejmował będzie działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego mieszkań, przy uwzględnieniu środków przydzielanych corocznie na ten cel w budżecie gminy.