

UCHWAŁA NR

RADY GMINY MIELEC

z dnia2014 roku.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielec na lata 2014-2019.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm./

**Rada Gminy Mielec
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mielec.

§ 3.

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

§ 4.

Traci moc Uchwała Nr VI/37/95 Rady Gminy w Mielcu z dnia 30 stycznia 1995 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne, Uchwała Nr XIV/78/99 Rady Gminy w Mielcu z dnia 20 grudnia 1999 roku w sprawie zmiany uchwały własnej dotyczącej określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne, Uchwała Nr XXIX/144/2001 Rady Gminy w Mielcu z dnia 10 lipca 2001 roku w sprawie uchwały własnej dotyczącej określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY MIELEC**

MAGDALENA BANIA

Załącznik do Uchwały Nr...
Rady Gminy Mielec
z dnia r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIELEC NA LATA 2014 - 2019

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielec został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2019. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji. Program swoim zakresem obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
8. inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Mielec tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy. Gmina Mielec nie dysponuje lokalami socjalnymi.

Według stanu na 01.01.2014 r. mieszkaniowy zasób gminy to 3 lokale o łącznej powierzchni użytkowej **204,00 m²** położone w miejscowości Podleszany i Trześń z czego 2 wynajęte są na czas nieokreślony:

1. lokal usytuowany w Podleszanach przy Szkole Podstawowej posiada powierzchnię **87,00 m²**,
2. lokal usytuowany w Trześni w domu nauczyciela na pierwszym piętrze posiada powierzchnię **58,50 m²**

3. lokal usytuowany w Trześni w domu nauczyciela na parterze jest przeznaczony do adaptacji na ośrodek zdrowia posiada powierzchnię **58,50 m²**

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina Mielec nie planuje zwiększania zasobu mieszkaniowego.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Nieruchomości w postaci lokali mieszkalnych są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontów kapitalnych. Mogą wystąpić remonty bieżące.

Rozdział 3

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

W zależności od potrzeb finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych oraz opłaty za administrowanie. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji zarządu nieruchomości, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

1. tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
2. podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

Analiza potrzeb remontowych.

1. Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym nie wymagają remontów kapitalnych.
2. Należy przeprowadzać przeglądy stanu technicznego budynków w których są lokale mieszkalne, w wyniku czego określone zostaną warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynków i lokali.

Plan remontów nieruchomości gminnych.

Gmina nie planuje remontów w latach 2014-2019 w lokalach wynajętych jedynie niezbędne bieżące naprawy.

Rozdział 4

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów nie pokrywają wydatków na bieżącą eksploatację i remonty . Planuje się zwiększyć w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez podniesienie stawki bazowej czynszu.
2. Ustanawia się stawkę bazową czynszu na kwotę **3,00 zł. /m²** w kolejnych latach obowiązywania niniejszej uchwały, prognozuje się zwiększyć stawkę bazową.
3. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz jego położenia.
4. Stawka czynszu wzrastać może stopniowo raz w roku na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.
5. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu , ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
6. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, odbiór nieczystości stałych i ścieków.
7. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Mielec według poniższej tabeli:

Lp.	Czynnik podwyższający stawkę czynszu +%	Czynnik obniżający stawkę czynszu - %
1.	- za wyposażenie w instalację co + 5% - za wyposażenie w gaz + 5% - za wyposażenie w instalację wodociagową, wc , łazienka+ 5% - za wyposażenie w instalację kanalizacyjną + 5%	- lokal bez wyposażenia w instalację co - 5% - lokal bez wyposażenia w gaz - 5% - lokal bez wyposażenia w instalację wodociagową, wc , łazienka- 5% - lokal bez instalacji kanalizacyjnej - 5

2.	- położenie budynku nie dalej niż 50 m w bezpośredniej odległości od drogi publicznej bezpośrednim zjazdem z posesji na drogę publiczną +5%	- lokal położony na poddaszu budynku -10%
3	- lokal położony do 2 piętra +5%	- lokal położony powyżej 2 piętra -5%
4	- docieplenie budynku +5%	- zły stan techniczny zagrzybienie wynikające z przedostawania się wilgoci z zewnątrz(z gruntu lub z nieszczelnych pokryć- nie dotyczy piwnic) – 5%
3.	- położenie budynku w odległości do 5km od granic miasta po linii najbliższej +5%	

8. Wysokość czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć wysokości 50% stawki bazowej czynszu .
9. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
11. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe , nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
12. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.
13. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.
14. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy, wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub proponuje zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu.

Rozdział 6

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy Mielec.

Rozdział 7

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
2. przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
3. środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

Rozdział 8

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Rok	Koszt remontu bieżącego
2014	1 000,00 zł
2015	1 100,00 zł
2016	1 100,00 zł
2017	1 200,00 zł
2018	1 200,00 zł
2019	1 200,00 zł

Rozdział 9

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym.
2. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.
3. Realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów.
4. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

Rozdział 10

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Mielec przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielec w latach 2014 -2019.