

UCHWAŁA Nr XXX/325/2021
RADY GMINY DĘBICA
z dnia 21 maja 2021 r.

**w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem
tymczasowych pomieszczeń na lata 2021 - 2025**

Na podstawie art. 21 ust.1 i art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.)

Rada Gminy Dębica uchwala, co następuje:

§ 1.

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica oraz
zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021 - 2025**

1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Dębica tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy, do jednego lokalu mieszkalnego gminie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

Strukturę lokali w zasobach mieszkaniowych gminy Dębica przedstawia tabela nr 1

Tabela nr 1
Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Dębica

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali		Wyposażenie	Stan techniczny	Powierzchnia użytkowa m ²
		szt.	nr lokalu			
1.	ZAWADA 154	6	1-6	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	dobry	428,45
2.	PUSTYNIA 158	3	1-3	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	dobry	150,81
3.	PUSTYNIA 160	1	1	Instalacja: elektryczna, gazowa,	dobry	65,24

				wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody		
4.	STOBIERNA 38	2	1-2	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	dobry	104
5.	GUMNISKA 120	4	1-4	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	dobry	208
6.	PUSTKÓW 94	2	1-2	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	dobry	158,98
7.	GŁOBIKOWA 81	1	1	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	dobry	61
8.	STASIÓWKA 130	1	1	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	dobry	57
9.	Pustków -Osiedle 32	1	1	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	dobry	54,47
10.	Pustków – Osiedle 47	10	1-10	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O.	zadowalający	243,69

				Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody		
11.	Pustków - Osiedle 53/3 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	1	1	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	dobry	24,88
12	Gumniska 97	2	1-2	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	dobry	106,2
13	Paszczyna 122 a	1	1-2	Instalacja: elektryczna, gazowa, wod-kan, C.O. Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	zadowalający	103
14	Paszczyna 65	1	1-2	Instalacja: elektryczna, wod-kan, Wyposażenie: kuchenka gazowa, podgrzewacz wody	zadowalający	96

Objaśnienia do tabeli nr 1

Stan bardzo dobry - budynek, lokal nie wymaga napraw i remontów stan wszystkich elementów obiektu bez zastrzeżeń

Stan dobry - elementy budynku wymagają bieżących drobnych napraw, uzupełnień konserwacji

Stan zadowalający - elementy konstrukcyjne budynku w stanie niewymagającym napraw lub remontów, w pozostałych elementach występują niewielkie uszkodzenia, usterki lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu: pokrycie dachowe, stolarka okienna lub drzwiowa, elementy instalacji wewnętrznych wymagają napraw lub modernizacji,

Stan niezadawalający - uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji itp.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji:

Budynki mieszkalne tworzące zasób mieszkaniowy liczą w większości około 50 lat i ich stan techniczny wymaga corocznie ponoszenia kosztów remontowych.

Do zasadniczych prac remontowo- modernizacyjnych należy zaliczyć: remonty elewacji, instalacji c.o. wymianę stolarki i podłóg.

Wykaz najpilniejszych prac remontowych przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

Zestawienie planowanych remontów i modernizacji w zasobie mieszkaniowym gminy

Adres budynku	Planowana wielkość środków	Zakres robót w poszczególnych latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
ZAWADA 154	19 000,00				Remont mieszkania nr 3	Remont mieszkania nr 1
PUSTYNIA 158	65 000,00	Modernizacja C.O. mieszkania nr 2	Modernizacja C.O. mieszkanie nr 1	Termo-Modernizacja budynku		
PUSTYNIA 160	10 000,00		Remont mieszkania			
STOBIERNA 38	15 000,00			Remont mieszkania nr 1		Remont mieszkania nr 2
GUMNISKA 120	36 000,00	Remont mieszkania nr 4		Remont mieszkania nr 3	Remont mieszkania nr 1	
PUSTKÓW 94	22 000,00				Remont mieszkania nr 2	Remont mieszkania nr 1
GŁOBIKOWA 81	10 000,00		Remont mieszkania			
STASIÓWKA 130	21 000,00				Modernizacja C.O.	Remont podłóg
Pustków - Osiedle 47	690 000,00	Remont budynku z wymianą instalacji				
Paszczyna 65	30.000,00			Remont mieszkania nr 2		

3. Planowana sprzedaż lokali.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. Polityka czynszowa oraz warunki obniżania czynszu.

Polityka czynszowa gminy w latach 2021 - 2025 będzie dążyć do takiego kształtowania wysokości stawek czynszu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Zmianę wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen

towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną.

Wójt Gminy uchwała stawki czynszu w formie zarządzenia dokonując podwyżek stawki bazowej czynszu nie częściej niż raz w roku.

Wójt Gminy może na wniosek najemcy stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Obniżki czynszu w zależności od dochodu wnioskodawcy przedstawia tabela

l.p.	Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego określonego jako % najniższej emerytury	% obniżki dla gospodarstwa jednoosobowego	% obniżki dla gospodarstwa wieloosobowego
1.	do 70	15	
3.	do 50		15

Wobec najemców opłacających czynsz w lokalach przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczeniach tymczasowych oraz osób korzystających z pomocy w utrzymaniu mieszkania w formie dodatku mieszkaniowego obniżki czynszu nie mają zastosowania.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeniami tymczasowymi.

1. Zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy, dyrektorzy jednostek organizacyjnych gminy (szkół i zespołów szkół), zarządcy posiadający licencję zawodową i prowadzący działalność gospodarczą na podstawie zawartej umowy o zarządzanie.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym opiera się na następujących zasadach:
 - 1) Utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych,
 - 2) Zapewnienie stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem,
 - 3) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.

6. Źródła finansowania.

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszów lokali mieszkalnych i użytkowych, środki ze sprzedaży mieszkań, dotacja z budżetu gminy przeznaczona na realizację planów remontowych i modernizację mieszkań, pozyskane środki zewnętrzne.

Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji.

Koszty bieżącej eksploatacji obejmują:

- 1) przeglądy techniczne,
- 2) ubezpieczenia budynków,
- 3) koszty zarządu.

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021 – 2025 przedstawia tabela nr 3

Tabela nr 3

Wysokość kosztów ponoszonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021 - 2025

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Wydatki inwestycyjne (zł)
2021	4 000,00	725 000,00	-
2022	4 600,00	35 000,00	-
2023	4 900,00	80 000,00	-
2024	5 300,00	39 000,00	-
2025	5 800,00	39 000,00	-

7. Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem pomieszczeń tymczasowych.

Podstawowym zadaniem Gminy wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest pozyskiwanie do zasobu lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na najem socjalny, tworzenie zasobów mieszkalnych dla osób o niskich dochodach. Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali z przeznaczeniem na najem socjalny.

Inne działania gminy mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców to działania zmierzające do nabywania budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne, kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Traci moc uchwała nr XXVII/288/2017 Rady Gminy Dębica z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń.

§ 4.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
mgr Piotr Żybura