

**UCHWAŁA NR XLIV/319/ 2021
RADY GMINY KRASNE
z dnia 9 listopada 2021 r.**

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasne na lata 2021-2026”

Na podstawie 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 (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372)

uchwała się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasne na lata 2021-2026”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KRASNE**

Grzegorz Nowak



Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasne na lata 2021-2026

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j: Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.), zwaną w dalszej części Programu „ustawą”.

§ 2

1. Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasne na lata 2021-2026 (zwany dalej „Programem”) uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej ustalonych w Strategii Rozwoju Gminy.
2. Celem Programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym (zwanym dalej „zasobem”).

§ 3

Uchwalony Program ustala się na lata 2021-2026.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2021-2026

§ 4

Mieszkaniowy zasób Gminy Krasne stanowi 1 budynek mieszkalny z 3 lokalami w ramach najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej 107,80 m². Lokale znajdują się w budynku stanowiącym własność Gminy Krasne. Szczegółowy opis budynku, rozmieszczenie lokali

stanowiącym własność Gminy Krasne. Szczegółowy opis budynku, rozmieszczenie lokali mieszkalnych na terenie gminy, opis i stan techniczny przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 1 do Programu.

§ 5

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Krasne w latach 2021-2026 pozostanie niezmienną w stosunku do stanu obecnego. Nie planuje się powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez realizację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYKNIKACJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI W LATACH 2021-2026

§ 6

Stan techniczny budynku mieszkalnego Gminy Krasne jest dobry. W ostatnich latach podniósł się standard lokali w ramach najmu socjalnego znajdujących się w budynku „Agronomówki” w Krasnem. W ramach modernizacji w budynku urządzono dodatkową łazienkę, a także wykonano remont niezagospodarowanego pomieszczenia i przystosowano go do zamieszkania.

§ 7

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2021-2026 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii – planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

§ 8

Gmina Krasne nie planuje w latach 2021-2026 powiększenia zasobu mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 9

W najbliższych latach Gmina Krasne nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w jej posiadaniu.

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 10

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę.

§ 11

1. Ustala się wskaźniki podwyższające i obniżające stawki czynszu wg załącznika Nr 2 do Programu.
2. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do ustalenia czynszu za najem lokali w ramach najmu socjalnego.

§ 12

W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu lokalu mieszkalnego zmniejsza się zgodnie z załącznikiem Nr 2 do Programu.

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KRASNE ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2021-2026

§ 13

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Krasne odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, uchwał Rady Gminy Krasne oraz innych przepisów.

§ 14

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Krasne.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości,
 - 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń,
 - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - 5) remonty, konserwacje i modernizacje bieżące lokali i budynków,
 - 6) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia ze stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych do nieruchomości.
3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Krasne w latach 2021-2026.

ROZDZIAŁ VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2021-2026

§ 15

1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Krasne powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Potrzeby utrzymania budynków na poziomie zapewniającym im prawidłowe funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego wymagają dużych nakładów finansowych. Przy stosunkowo niskich stawkach czynszu nie jest możliwe pokrycie w pełni tych kosztów, a niedobór musi być finansowany z innych źródeł.
2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Krasne będą więc czynsze z lokali użytkowych oraz wydatki celowe z budżetu gminy w części niezbędnej do uzupełnienia brakujących środków na pokrycie przewidywanych kosztów.

ROZDZIAŁ VIII

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2021-2026, 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

§ 16

W latach 2021-2026 nie planuje się realizacji inwestycji, modernizacji i remontów lokali oraz budynku wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Planowane koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021-2026:

- 2021 r. – do 2000 zł /rocznie

- 2022 r. – do 2000 zł /rocznie
- 2023 r. – do 2000 zł /rocznie,
- 2024 r. – do 2000 zł /rocznie,
- 2025 r. – do 2000 zł/ rocznie,
- 2026 r. – do 2000 zł/ rocznie.

ROZDZIAŁ IX

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRASNE

§ 17

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego powinny zapewniać:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego, a także podmiotu administrującego zasobem mieszkaniowym,
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 3) ochronę ludzi i mienia w pomieszczeniach budynków,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków,
- 5) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
- 6) możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii,
- 7) ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich,
- 8) poprawę stanu technicznego zasobu,
- 9) poprawę jakości obsługi mieszkańców.
- 10) zapewnienie lokalu zamiennego w przypadku remontu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Załącznik Nr 1. Wykaz lokali w ramach najmu socjalnego wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krasne

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali	Opis, wyposażenie, stan, uwagi
1.	„Agronomówka” 36-007 Krasne 157	3	43,40 m ²	Lokal socjalny – pokój, kuchnia, łazienka, instalacja elektryczna, wod.-kan., gazowa, co, stan dobry
			29,80 m ²	Lokal socjalny – pokój, łazienka, korytarz, instalacja elektryczna, wod.-kan., stan dobry
			34,60 m ²	Lokal socjalny – pokój, kuchnia, łazienka instalacja elektryczna, wod.-kan., gazowa, co, stan dobry

Załącznik Nr 2. Zasady ustalania stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krasne

1. Stawkę czynszu za lokale mieszkalne ustala się dla poszczególnych mieszkań jako iloczyn stawki czynszu oraz wskaźnika uwzględniającego wskaźnik podwyższający lub obniżający wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość wskaźnika uwzględniającego czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu przedstawia poniższa tabela:

Czynniki wpływające na wartość użytkową lokali mieszkalnych – różnicujące wartość czynszu							
Stan wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne	Baza %	Położenie budynku		Ogólny stan techniczny budynku		Położenie lokalu w budynku	
		Korzystne	Niekorzystne	Ponad przec.	Poniżej przec.	Korzystne	Niekorzystne
1. Wszystkie instalacje i urządzenia	100	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
2. Wszystkie urządzenia bez co	86	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
3. z łazienką i wc bez co i gazu	73	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
4. tylko z wc lub łazienką	59	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
5. tylko z wod.-kan.	45	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%
6. bez wod.-kan.	31	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KRASNE**

Grzegorz Nowak