

z dnia 26 czerwca 2014 r.

**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorkówka,  
na lata 2014-2018**

Na podstawie art.18 ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz 594 ze zm.) oraz art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 poz.150) **Rada Gminy Chorkówka uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorkówka na lata 2014-2018, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chorkówka.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Chorkówka



**Sebastian Rogala**

**Program  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorkówka,  
na lata 2014-2018.**

**Wstęp:**

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz.594 z późn. zm) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2014 poz.150) zaspokajanie zbiorowych potrzeb należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina tworzy zasób mieszkaniowy w celu wykonywania zadań własnych, w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie przedmiotowego planu w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju i modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego.

**Rozdział I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Chorkówka tworzą lokale o łącznej powierzchni: **546,88 m<sup>2</sup>**

*Tabela 1: Zasób mieszkaniowy Gminy Chorkówka*

<i>Lp</i>	<i>Lokalizacja budynku Miejscowości</i>	<i>Ilość izb w mieszkaniu</i>	<i>Powierzchnia (m<sup>2</sup>)</i>
1	<b>Chorkówka</b> lokal znajdujący się w budynku posadowionym na działce o nr ewidencyjnym 873.	3	39,24
2	<b>Faliszówka:</b> lokale znajdujące się w budynku	3	55,65
3	Szkoły Podstawowej posadowionym na działce o nr ewidencyjnym 892.	3	50,53
4		3	57,43
5		3	54,60
6	<b>Kopytowa:</b> lokale znajdujące się w budynku starej szkoły, posadowionym na działce o nr ewidencyjnym 1607/1	1 pustostan nadający się do generalnego remontu.	58,09
7	<b>Leśniówka:</b>	2	41,32

8	lokale znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej	3	51,19
9	<b>Machnówka:</b> Lokal w budynku posadowionym na działce oznaczonej nr ewidencyjnym 471	3	47,11
10	<b>Szczepańcowa:</b> lokal w budynku posadowionym na działce 631/1	2	33,92
11	<b>Zręcin:</b> lokal w budynku posadowionym na działce o nr ewidencyjnym 873/10	3	57,80

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Chorkówka wyodrębnia się lokal o powierzchni 54,60 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na lokal socjalny.

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Chorkówka

<i>Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Chorkówka na lata 2014-2018</i>		
<i>Rok</i>	<i>Zasób mieszkaniowy razem</i>	
	<i>Ilość [szt.]</i>	<i>Powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>]</i>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
2014	11	546,88
2015	11	546,88
2016	11	546,88
2017	11	546,88
2018	11	546,88

*Tabela 2: Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.*

Budynki w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Chorkówka wybudowane zostały w 60-tych, 70-tych oraz 90-tych latach XX wieku. W wyniku długotrwałego użytkowania ulegają naturalnemu procesowi zużycia technicznego. Zużycie to powiększa się z uwagi na brak wystarczających środków na sukcesywne usuwanie wszystkich stwierdzonych usterek i wad, oraz brak wystarczających środków finansowych na modernizację budynków stanowiących substancję mieszkaniową.

## **II. Analiza potrzeb oraz remontów i modernizacji.**

1. Potrzeby remontowe oraz prace modernizacyjne poszczególnych lokali są ściśle związane ze stanem technicznym budynków w których mieszczą się wykazane w Tabeli nr 1 lokale. Do zasadniczych prac modernizacyjno – remontowych należy zaliczyć:

- 1) remonty pokryć dachowych,
- 2) remonty elewacji,

- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) modernizacja oraz remonty instalacji elektrycznych, gazowych.

2. Dokonując analizy wpływów uzyskiwanych z czynszów oraz wydatków inwestycyjnych należy zauważyć, iż wpływy z czynszów stanowią niewielki procent służący pokryciu kosztów utrzymania zasobu. Celowym jest zatem dokonanie podwyżki czynszów dla najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego przy jednoczesnym dokonaniu analizy skutków jakie będzie za sobą niosła w szczególności dla rodzin o najniższych dochodach.

3. Wójt Gminy Chorkówka okresowo będzie dokonywał oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych. Na jej podstawie będzie dokonywana analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych.

### III. Planowana sprzedaż lokali.

1. W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018, nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie przetargowym.

2. Gmina przewiduje sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym ich najemcom z zachowaniem zasad wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz .U z 2010r. Nr 102, poz.651 z późn. zm.).

### IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać powinna do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014-2018, które przyczyniłyby się do zwiększenia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do tego, aby wpływy z czynszów pokrywały w większej części koszty bieżącego utrzymania lokali, a także zapewnić pozyskanie środków na remonty.

2. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala zarządzeniem Wójt Gminy Chorkówka. Zasadą przy ustalaniu stawki czynszu jest zastosowanie czynników różnicujących stawki czynszu tj. podwyższających lub obniżających. Stawkę czynszu miesięcznego wylicza się jako: iloczyn ich powie rzchni użytkowych, stawki bazowej czynszu oraz sumy czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

Stan wyposażenia mieszkań w instalację BAZA%	Strefa			Stan techniczny budynku			
	podmiejska	centralna	peryferyjna	ponad przeciętny	przeciętny	poniżej przeciętny	zły

Mieszkania o współczesnym standardzie z c.o							
100%							
wszystkie urządzenia bez c.o	110	100	90	+ 10%	0%	-10%	-
86%	Szczepańcowa	Bóbrka	Poraj				20%
z łazienką i wc bez c.o i gazu	Świerzowa	Chorkówka	Draganowa				
	Polska	Faliszówka	Sulistrowa				
	Zręcin	Kobylany					
59%		Kopytowa					
wyłącznie z instalacją wodno - kanalizacyjną		leśniówka					
		Machnówka					
		Żeglce					
45%							
bez instalacji wodno-kanalizacyjnej							
31%							

Tabela 3. Czynniki różnicujące stawkę czynszu.

3. Czynniki różnicujące stawkę czynszu nie mają zastosowania do ustalenia wysokości czynszu za lokal socjalny. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Chorkówka.

4. Zmiana stawki bazowej, dokonywana będzie na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Chorkówka, z zachowaniem zasad określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2014 poz.150)

#### V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy Chorkówka.

1. Lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach szkół na terenie gminy Chorkówka, zarządza Dyrektor Zespołu Ekonomiczno – Administracyjnego Szkół w Chorkówce.

2. Pozostałymi lokalami mieszkaniowymi zarządza Wójt Gminy Chorkówka.

#### VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018.

W latach objętych niniejszym programem zakłada się finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz ze środków finansowych zabezpieczonych na ten cel w budżecie gminy.

#### VII. Wysokość wydatków uwzględniająca podział na koszty bieżącej eksploatacji lokali, koszty remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na wysokość wydatków w latach 2014-2018 składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali. Wysokość wydatków na remonty ustalana będzie w oparciu o okresową ocenę stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.


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

W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia wysokości czynszów na poziomie umożliwiającym pokrycie bieżących kosztów eksploatacji lokali oraz kosztów bieżących remontów.

#### **IX. Postanowienia końcowe.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 poz.150

Przewodniczący Rady Gminy  
Chorkówka



**Sebastian Rógala**