



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 3 listopada 2020 r.

Poz. 4085

### **UCHWAŁA NR XXVIII/212/2020 RADY GMINY CHORKÓWKA**

z dnia 26 października 2020 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorkówka na lata 2021-2026**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15, art.40 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 4 ust. 1, art.20, art.21 ust.1 ust 2 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) **Rada Gminy Chorkówka uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorkówka na lata 2021-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

**Przewodniczący  
Rady Gminy Chorkówka**

**Maciej Jan Sekuła**

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/212/2020

Rady Gminy Chorkówka

z dnia 26 października 2020 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorkówka  
na lata 2021-2026.**

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz ustawą 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) wykonując zadania własne gmina tworzy zasób mieszkaniowy służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców.

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chorkówka w latach 2021-2026.**

1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Chorkówka.

Mieszkaniowy zasób Gminy Chorkówka obejmuje 7 lokali o łącznej powierzchni 344,06 m<sup>2</sup>. Określenie wielkości zasobu mieszkaniowego oraz ich położenie przedstawiono w tabeli:

Lp.	Miejscowość lokalizacja budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa lokali w m <sup>2</sup>	Ilość izb w lokalu
1	Chorkówka Lokale znajdujący się w budynku posadowionym na działce nr 873	2	39,24	3
			50,90	4
2	Faliszówka Lokale znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej.	2	55,65	3
			50,53	3
3	Leśniówka Lokale znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej.	2	41,32	2
			51,19	3
4	Zręcin Lokal znajdujący się w budynku	1	55,23	3
	ogółem	<b>7</b>	<b>344,06 m<sup>2</sup></b>	-----

2. W prognozowanym okresie nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego.

<b>Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Chorkówka na lata 2021-2026</b>		
<b>Rok</b>	<b>Zasób mieszkaniowy</b>	
	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
2021	7	344,06
2022	7	344,06
2023	7	344,06
2024	7	344,06
2025	7	344,06
2026	7	344,06

3. Stan techniczny lokali tworzących zasób mieszkaniowego Gminy Chorkówka.

Budynki w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Chorkówka wybudowane zostały w latach 70 oraz 90 – tych XX wieku. W wyniku długotrwałego użytkowania ulegają naturalnemu procesowi zużycia technicznego.

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

1. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie planuje się wykonania wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów lokali. Gmina Chorkówka będzie wykonywać jedynie bieżące remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których one się znajdują, w zakresie na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy. Kolejność dokonywania remontów podyktowana będzie stopniem potrzeby ich wykonania. Potrzeby remontowe oraz prace modernizacyjne poszczególnych lokali są ściśle związane ze stanem technicznym budynków. Do zasadniczych prac remontowo- modernizacyjnych należy zaliczyć:

- 1) Remonty pokryć dachowych
- 2) Remonty elewacji
- 3) Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- 4) Modernizacja oraz remonty instalacji elektrycznych i gazowych.

2. Dokonując analizy wpływów z czynszów oraz wydatków inwestycyjnych zauważyć należy, że wpływy z czynszów stanowią niewielki procent służący pokryciu kosztów utrzymania zasobu. Celowym jest zatem dokonanie podwyżki czynszu dla najemców lokali mieszkalnych przy jednoczesnym dokonaniu analizy skutków jakie podwyżka będzie niosła dla rodzin o najniższych dochodach.

3. Wójt Gminy będzie dokonywał okresowej oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, na podstawie której będzie przeprowadzana analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych.

## III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Gmina przewiduje sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom przy zachowaniu zasad wynikających z 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) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.).

## IV. Zasady Polityki Czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy na lata 2021-2026 zmierzać powinna do takiego kształtowania stawek czynszu które przyczyniłyby się do zwiększenia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy podjąć również działania mające na celu pozyskanie środków na modernizację i remonty.

2. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, Wójt Gminy Chorkówka w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Tak ustalona stawka bazowa czynszu jest podstawą do ustalenia miesięcznej stawki czynszu w której uwzględnienia się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową.

Stawkę czynszu wylicza się jako iloczyn powierzchni lokalu, stawki bazowej czynszu oraz sumy czynników podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu. Czynniki różnicujące nie mają zastosowania do ustalenia czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu.

Czynniki różnicujące stawkę czynszu

Stan wyposażenia mieszkań w instalację <b>BAZA %</b>	Strefa			Stan techniczny budynku			
	podmiejska	centralna	peryferyjna	ponadprzeciętny	przeciętny	Poniżej przeciętnej	zły
Mieszkania o współczesnym standardzie z c.o <b>100%</b>	110	100	90	<b>+10%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>	<b>-</b>
1. wszystkie urządzenia bez c.o <b>86%</b>	Szczepańcowa Świerzowa	Chorkówka Bóbrka	Poraj				<b>20%</b>

2.Z łazienką i wc bez c.o i gazu 59%	Polska Zręcin	Machnówka Kobylany Leśniówka Faliszówka	Sulistrowa Draganowa				
3.Wyłącznie z instalacją wodno-kanalizacyjną 45%							
4.Bez instalacji wodno-kanalizacyjnej 31%							

3. Zmiana stawki bazowej czynszu może być dokonywana raz w roku na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Chorkówka z zachowaniem zasad określonych w art.8 a Ustawie 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).

**V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

Lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza Wójt Gminy za wyjątkiem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach szkół na terenie Gminy Chorkówka, które zarządzane są przez Dyrektora Centrum Usług Oświatowych w Chorkówce.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021- 2026.**

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

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

Na wysokość wydatków w latach 2021-2026 składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali. Wysokość wydatków ustalana będzie w oparciu o ocenę stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

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

1. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

2. Nie planuje się nakładów inwestycyjnych na powiększenie zasobów mieszkaniowych.

**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.

**Przewodniczący  
Rady Gminy Chorkówka**

**Maciej Jan Sekuła**