

**Uchwała Nr XXX/146/12
Rady Gminy Markowa
z dnia 17 grudnia 2012 r.**

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2013- 2017

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.)

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

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2013 –2017 w następującym brzmieniu:

„Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2013- 2017”

**Rozdział I
Wprowadzenie**

§ 1.

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego tekst jednolity (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwaną w dalszej części Programu „ustawą”.
2. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej, ustalonych w Strategii społeczno – gospodarczego rozwoju Gminy Markowa .
3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa ustala się na lata 2013– 2017.

**Rozdział II
Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Markowa**

§ 2.

1. W chwili obecnej w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Markowa, wchodzi :
 - 1) 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 924,40 m², znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Markowa,
 - 2) 1 lokal socjalny o pow. użytkowej 60,00 m², znajdujący się w budynku przejętym przez Gminę w wyniku postępowania spadkowego z urzędu.
2. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Markowa przedstawia poniższa tabela

A. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Markowa

Lp.	Adres lokalu, położenie	Wyposażenie, stan techniczny lokalu	Potrzeby remontowe
1	2	3	4
1.	Budynek Przedszkola Nr 2 Markowa Nr 1127 A W budynku znajduje się przedszkole oraz 2 lokale mieszkalne:	Budynek Przedszkola Nr 2 stropo - dach, zabezpieczony lepikiem i papą. Budynek wymaga remontu kapitalnego tj. wymiany okien oraz remontu i modernizacji centralnego ogrzewania i inst. elektrycznej. Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wod. – kan., instalację gazową, centralnego ogrzewania i ciepłej wody	Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku przedszkola i szkoły podstawowej filialnej w Markowej wraz z zagospodarowaniem terenu niezbędną infrastrukturą. Mieszkania – zmiana przeznaczenia – do likwidacji.
	Lokal nr 1 o pow. użytkowej – 43,80 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry	Przeznaczone na rozbudowę przedszkola.
	Lokal nr 2 o pow. użytkowej – 31,00 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry	Przeznaczone na rozbudowę przedszkola.
2.	Dom Nauczyciela Markowa nr 1350- budynek wolnostojący – 2 lokale mieszkalne	Budynek Domu Nauczyciela – stropo -dach zabezpieczony papą i lepikiem. Budynek wymaga remontu kapitalnego tj. wybudowania dachu i kominów, odwodnienia elewacji budynku, remontu i modernizacji kotłowni centralnego ogrzewania. Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wod - kan , instalację gazową i samodzielne centralne ogrzewanie do lokalu, okna wymienione na PCV.	Przeznaczone do rozbiórki.
	Lokal nr 1 o pow. użytkowej – 56,00 m ²	2 pokoje, kuchnia łazienka, przedpokój, stan lokalu dostateczny.	Przeznaczone do rozbiórki
	Lokal nr 2 o pow. użytkowej – 60,50 m ²	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dostateczny.	Przeznaczone do rozbiórki
3	Budynek Przedszkola Nr 3 Markowa Nr 1427. W budynku znajduje się przedszkole oraz na pierwszym piętrze 4 lokale mieszkalne :	Budynek Przedszkola Nr 3 : stropo - dach zabezpieczony papą i lepikiem. Budynek wymaga remontu kapitalnego tj. wykonania dachu i kominów, wymiany pozostałej części okien oraz remontu i modernizacji centralnego ogrzewania, ocieplenia ścian. Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną, gazową i wspólnego centralnego ogrzewania .	Remont bieżący wymiana pozostałych, starych okien, modernizacja instalacji c.o. i wodno – kanalizacyjnej i elektrycznej.
	Lokal nr 1 o pow. użytkowej – 50,60 m ²	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu bardzo dobry	modernizacja instalacji c.o., wodno – kanalizacyjnej i elektrycznej.
	Lokal nr 2 o pow. użytkowej – 29,10 m ²	1 pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry	modernizacja instalacji c.o. wodno – kanalizacyjnej i elektrycznej.
	Lokal nr 3 o pow. użytkowej – 46,40 m ²	2 pokoje, kuchnia łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry	modernizacja instalacji c.o. wodno – kanalizacyjnej i

			elektrycznej.
	Lokal nr 4 o pow. użytkowej – 56,40 m ²	3 pokoje , kuchnia , łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	modernizacja instalacji c.o. wodno – kanalizacyjnej i elektrycznej.
4.	Ośrodek Zdrowia Markowa Nr 1679. W budynku znajdują się medyczne i 5 lokali mieszkalnych :	Budynek Ośrodka Zdrowia : stan techniczny dobry, wymagane odprowadzenie wody od budynku. Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną i wspólne centralne ogrzewanie - brak instalacji gazowej.	Modernizacja instalacji elektrycznej, c.o i wodno – kanalizacyjnej, remont łazienek z w.c. oraz klatki schodowej jak również poszerzenie zaplecza parkingowego.
	Lokal nr 1 o pow. użytkowej – 86,67 m ²	3 pokoje, kuchnia, łazienka, 2 przedpokoje, stan lokalu dobry.	Remont instalacji elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej.
	Lokal nr 2 o pow. użytkowej – 60,00 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry	Remont instalacji c.o i instalacji elektrycznej łazienki z wc.
	Lokal nr 3 o pow. użytkowej –108,60m ²	4 pokoje , kuchnia, łazienka, 2 przedpokoje, stan lokalu dobry	Remont łazienki, w.c. inst. c.o. i inst. elektrycznej.
	Lokal nr 4 o pow. użytkowej –67,95m ²	2 pokoje , kuchnia, łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	Remont łazienki, instalacji elektrycznej i c.o.
	Lokal nr 5 o pow. użytkowej –77,47 m ²	2 pokoje , kuchnia, łazienka, przedpokój , stan lokalu bardzo dobry	Remont bieżący.
5	Ośrodek Zdrowia Husów Nr 5. W budynku znajdują się gabinety lekarskie i 2 lokale mieszkalne:	Budynek Ośrodka Zdrowia: Wymieniony dach na budynku, nowe pokrycie, kominy, zrobiona elewacja, podmurówka oraz schody zewnętrzne. Wymagany remont klatki schodowej, instalacji elektrycznej. Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną, gazową i centralnego ogrzewania .	Modernizacja instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, remont łazienek.
	Lokal nr 1 o pow. użytkowej 39,70 m ²	2 pokoje , kuchnia, łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	Remont bieżący i remont łazienki.
	Lokal nr 2 o pow. użytkowej 60,06 m ²	3 pokoje , kuchnia , łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	Remont bieżący, remont łazienki i ścian.
6	Budynek Przedszkola Nr 2 Husów Nr 8. W budynku znajduje się przedszkole oraz 1 lokal mieszkalny :	Budynek Przedszkola Nr 2 (Agronomówka) stropo - dach zabezpieczony. Budynek wymaga remontu kapitalnego lub bieżącego tj. wybudowania dachu i kominów, odprowadzenia wody od budynku, modernizacji inst. elektrycznej. Mieszkanie wyposażone jest w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną, instalację gazową i centralnego ogrzewania .	Remont kapitalny budynku.
	Lokal nr 1 o pow. użytkowej 50,15 m ²	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry	Modernizacja łazienki i inst. elektrycznej.
R a z e m - 16 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 924,40 m ²			

B. Zestawienie lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Markowa.

1.	Budynek mieszkalny drewniany w Husowie Nr 1053(po Buszta) o pow. użytkowej – 60 m ²	Budynek mieszkalny drewniany w Husowie kryty dachówką, wymaga kapitalnego remontu, tj. wykonania podmurówek , remontu drewnianych ścian budynku, remontu dachu i kominów oraz stolarki okiennej i drzwiowej wykonania posadzek w całym budynku, a także modernizacji inst. elektrycznej.	Remont kapitalny zabezpieczający budynek mieszkalny przed dalszym zniszczeniem.
R a z e m - 1 lokal o powierzchni użytkowej 60 m ²			

§ 3.

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

- Indywidualne budownictwo mieszkaniowe realizowane było w oparciu o Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Markowa, który stracił ważność.
Na terenie gminy istnieje duży potencjał terenów pod budownictwo mieszkaniowe i zagrodowe. Obecnie zasady kształtowania polityki przestrzennej, zakres i sposoby postępowania w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy realizowane jest tylko poprzez budownictwo indywidualne.
- W gminie Markowanie nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych, a także nie przewiduje się budowy lokali socjalnych. Przyjmuje się natomiast nabycie budynków mieszkalnych w drodze spadkobrania (z ustawy) i ich przeznaczenie na lokale socjalne.
Gmina Markowa nie zakłada sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Gminy, gdyż istniejące lokale usytuowane są w budynkach użyteczności publicznej.
- Dopuszcza się możliwość podziału działek stanowiących własność gminy pod budownictwo jednorodzinne.

Rozdział III

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

§ 4.

- Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Markowa jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Okres ich użytkowania wynosi od 30 do 50 lat.
- Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania
 - zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu.

- c) modernizacji lokalu w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych).
3. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych odzwierciedla tabela w § 2 ust.2.
 4. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2013 – 2017, poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się jedynie wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.
 5. Plan remontów i modernizacji na lata 2013-2017 przedstawia tabela:

Lp.	Rodzaj zadania: zakres remontu i modernizacji w budynku	Planowany rok wykonania remontu i modernizacji				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	<u>Przedszkole Nr 3 Markowa 1427:</u> Budowa dachu i wybudowanie kominów, odprowadzenie wody, wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie ścian modernizacja instalacji wodno.-kanalizacyjnej.	-	100 000	-	-	100 000
2.	<u>Ośrodka Zdrowia w Husowie nr 5:</u> modernizacja instalacji elektrycznej, remont klatki schodowej, łazienek.	20 000	35 000	-	30 000	50 000
3.	<u>Przedszkole Nr 2 Husów nr 8:</u> Wybudowanie dachu, pokrycie blachą, wybudowanie kominów, odprowadzenie wody, modernizacja inst. elektrycznej, ocieplenie ścian, odnowienie elewacji.	50 000	-	160 000	85 000	-
7.	<u>Ośrodek Zdrowia w Markowej nr 1679 :</u> Modernizacja instalacji wewnętrznych : elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej, remont łazienek z w.c. w mieszkaniach oraz klatki schodowej, poszerzenie zaplecza parkingowego.	80 000	20 000	-	50 000	15 000
	R a z e m	150 000	155 000	165 000	165 000	165 000

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5.

W latach 2013-2017 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy, gdyż istniejące lokale mieszczą się w budynkach szkolnych lub w budynkach Ośrodków Zdrowia .

Rozdział V Zasady polityki czynszowej Gminy Markowa oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Przychody z czynszów lokali mieszkalnych wpływające do budżetu Gminy nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, wobec czego, przy ustalaniu wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach, konieczny będzie ich wzrost wg zasad określonych w art.9. ustawy.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Markowa zarządzeniem nie częściej niż raz do roku.
3. Ustala się, że standardowy lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodno - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i gazu przewodowego.
4. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie stawki bazowej określonej dla lokalu standardowego, z uwzględnieniem czynników różnicujących:

Lp.	Czynniki różnicujące	Stopień wzrostu stawki bazowej w % (+)	Stopień obniżki stawki bazowej w % (-)
1	Lokal po przeprowadzonym remoncie	5	0
2	Lokal po remoncie -wymienione okna i drzwi na profile z PCV	5	0
3	Lokal do remontu- wymaga wymiany okien	0	10
4	Brak centralnego ogrzewania	0	10
5	Brak instalacji gazu przewodowego	0	10
6	Brak łazienki i w. c	0	10

5.W Gminie Markowa ustala się następujące strefy różnicujące wysokość czynszu podstawowego:

- a/ wieś Markowa - strefa centralna
- b/ wieś Husów i Tarnawka - strefa peryferyjna

Z uwagi na dogodne połączenie komunikacyjne wszystkich miejscowości oraz zbliżony stan techniczny lokali mieszkalnych, a także brak szczególnych różnic pomiędzy zabudową zwartą i wolnostojącą, brak budynków o wysokich

- kondygnacjach nie wprowadza się dodatkowego zróżnicowania stawki bazowej.
6. Najemca lokalu mieszkalnego, oprócz czynszu, obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, za dostawę lub odbiór:
 - 1) energii elektrycznej,
 - 2) wody,
 - 3) nieczystości stałych i płynnych,
 - 4) gazu przewodowego,
 - 5) innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z Wynajmującym.
 7. Dla lokali socjalnych stawki czynszu ustala się w wysokości 30% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 8. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 10-ego dnia miesiąca, do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.
 9. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
 10. Wysokość czynszu stanowi iloczyn stawki za 1 m² powierzchni użytkowej (ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust.4), i powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Markowa

§ 7.

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Markowa.
2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy, sprawują pracownicy Urzędu Gminy oraz kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy, mający w zarządzie budynki, w których mieszczą się te lokale.
3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa w latach 2013 – 2017.
4. Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewniać: efektywne i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu mieszkaniowego, ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8.

Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu z:

1. opłat czynszowych,
2. środków finansowych wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową, zasobem Gminy Markowa w kolejnych latach

§ 9.

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami.

2. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali, a także wydatki inwestycyjne obrazuje zestawienie tabelaryczne:

Lp.	Rodzaje wydatków	Wysokość wydatków w poszczególnych latach				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	Bieżąca eksploatacja	43 000	44 000	45 000	46 000	47 000
2.	Koszty remontów	5 000	5 500	6 000	6 500	7 000
3.	Koszty modernizacji	100 000	100 000	105 000	105 000	110 000
4.	Wydatki inwestycyjne	–	–	–	–	–
	Ogółem wydatki :	148 000	149 500	156 000	157 500	164 000

Rozdział IX

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa

§ 10.

1. Ze względu na obecną i przewidywaną wielkość zasobu mieszkaniowego, nie przewiduje się innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania, poza określonymi w rozdziałach I – VIII.
2. Mały zasób mieszkaniowy gminy nie daje możliwości stosowania zamiany lokali, związanych z remontami lub modernizacją pomieszczeń i budynków.
3. Niezbędne prace remontowe prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu.
4. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział X Postanowienia końcowe

§ 11.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.)

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markowa.

§ 13.

Traci moc uchwała Nr XXIII/82/07 Rady Gminy Markowa z dnia 28 grudnia 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach 2008 –2012.

§ 14.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Markowa

Maria Magdalena Gonciarz