

UCHWAŁA Nr XIII/82/07
RADY GMINY MARKOWA
z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2008- 2012

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 i art.40 ust.2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 art.21 ust.1 pkt 1 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (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 2008 –2012 w następującym brzmieniu:

„ Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa
na lata 2008- 2012”

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 2008– 2012.

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	Budynek Przedszkola Nr 2 stropo-dach, zabezpieczony lepikiem i papą, Budynek wymaga remontu kapitalnego tj. wymiany okien oraz remontu i modernizacji	remont kapitalny budynku wymiana okien,

	W budynku znajduje się przedszkole oraz 2 lokale mieszkalne :	centralnego ogrzewania i inst. elektrycznej . Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wod - kan , instalację gazową , centralnego ogrzewania i ciepłej wody	odwodnienie budynku, ocieplenie ścian, modernizacja instalacji.
	Lokal nr 1 o pow. użytkowej – 43,80 m ²	2 pokoje , kuchnia łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	- „ -
	Lokal nr 2 o pow. użytkowej – 31,00 m ²	2 pokoje , kuchnia, łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	- „ -
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.	remont kapitalny: odwodnienie budynku modernizacja kotłowni , c.o i wod-kan. ocieplenie ścian
	Lokal nr 1 opow. użytkowej – 56,00 m ²	2 pokoje , kuchnia łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	- „ -
	Lokal nr 2 opow. użytkowej – 60,50 m ²	3 pokoje , kuchnia, łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	- „ -
3	Budynek Przedszkola Nr 3 Markowa Nr 1427 W budynku znajduje się przedszkole oraz 4 lokale mieszkalne :	Budynek Przedszkola Nr 3 stropo-dach zabezpieczony papą i lepikiem, Budynek wymaga remontu kapitalnego tj. wykonania dachu i kominów, wymiany okien oraz remontu i modernizacji centralnego ogrzewania, ocieplenia ścian . Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wodno - kan , instalację gazową i wspólnego centralnego ogrzewania .	remont bieżący wymiana okien modernizacja instalacji c.o i wod-kan.
	Lokal nr 1 opow. użytkowej – 50,60 m ²	3 pokoje , kuchnia, łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	- „ -
	Lokal nr 2 opow. użytkowej – 29,10 m ²	1 pokój , kuchnia, łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	- „ -
	Lokal nr 3 opow. użytkowej – 46,40 m ²	2 pokoje , kuchnia łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	- „ -
	Lokal nr 4 opow. użytkowej – 56,40 m ²	3 pokoje , kuchnia ,łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	- „ -
4	Ośrodek Zdrowia Markowa Nr 1679 W budynku znajdują się gabinety, apteka i 5 lokali mieszkalnych :	Budynek Ośrodka Zdrowia : stan techniczny dobry , wymagane odprowadzenie wody od budynku . Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wodno - kan, i wspólne centralne ogrzewanie - brak instalacji gazowej .	modernizacja instal. elektrycznej c.o i wodno-kan. remont łazienek z w.c. i klatki schod.

	Lokal nr 1 o pow. użytkowej – 86,67 m ²	3 pokoje , kuchnia, łazienka, 2 przedpokoje , stan lokalu bardzo dobry	remont bieżący
	Lokal nr 2 opow. użytkowej – 60,00 m ²	2 pokoje , kuchnia, łazienka, przedpokój , stan lokalu dobry	remont inst. c.o i inst. 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, inst. elektrycz. 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: stropo-dach , wymaga remontu tj wybudowania dachu , pokrycia blachą, dobudowy kominów, modernizacji inst. elektrycznej i elewacji na budynku, remontu klatki schodowej i schodów wejściowych . Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wod - kan, instalację gazową i centralnego ogrzewania .	remont kapitalny - „ -
	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, wod - kan , instalację gazową i centralnego grzewania .	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.
Razem - 1 lokal o powierzchni użytkowej 60 m ²			

§ 3

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej .

1. Indywidualne budownictwo mieszkaniowe realizowane było w oparciu o Miejskowy 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.
2. 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 .

Rozdział III

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

§ 4

1. 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.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności :
 - a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania
 - b) 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 2008 – 2012, poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.
5. Plan remontów i modernizacji na lata 2008-2012 przedstawia tabela:

Lp.	Rodzaj zadania: zakres remontu i modernizacji w budynku	Planowany rok wykonania remontu i modernizacji				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Przedszkole Nr 2 Markowa 1127 A - wybudowanie dachu na budynku , wybudowanie kominów odprowadzenie wody, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej , ocieplenie ścian modernizacja instalacji elektrycz. i wod - kan.	40 000	400 000	--	--	--
2.	Dom Nauczyciela w Markowej nr 1350 remont instalacji elektrycznej remont kapitalny- wybudowanie dachu i kominów.	1 500	-	50 000	-	-
3	Przedszkole Nr 3 Markowa 1427 budowa dachu i wybudowanie kominów , odprowadzenie wody, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie ścian modernizacja instalacji wodno- kanalizacyjnej .	90 000	90 000	90 000	-	-
4.	Ośrodka Zdrowia w Husowie : Wybudowanie dachu, pokrycie blachą wybudowanie kominów, modernizacja instal. elektrycznej, remont elewacji zewnętrznej i schodów wejściowych .	50 000	-	-	-	30 000
5.	Przedszkole Nr 2 Husów nr. 8 Wybudowanie dachu, pokrycie blachą ,wybudowanie kominów , odprowadzenie wody, modernizacja inst. elektrycznej ocieplenie ścian, odnowienie elewacji	40 000	-	-	90 000	-
6.	Ośrodek Zdrowia w Markowej Modernizacja instalacji wewnętrznych ; elektrycznej wodnej i kanalizacyjnej ,remont łazienek z w.c w mieszkaniach oraz klatki schodowej.	-	-	-	-	50 000
	R a z e m	221 500	490 000	140 000	90 000	80 000

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5

W latach 2008-2012 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 (ustalanej 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 UG 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 2008 – 2012.
- 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				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Bieżąca eksploatacja	22 200	23 300	24 400	25 700	27 000
2.	Koszty remontów	2 500	2 700	3 000	3 300	3 600
3.	Koszty modernizacji	56 500	60 000	40 000	60 000	40 000
4.	Wydatki inwestycyjne	–	–	–	–	–
	Ogółem wydatki :	81 200	86 000	67400	89 000	70 600

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 lokali 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 z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markowa.

§ 13

Traci moc uchwała Nr 192/02 Rady Gminy Markowa z dnia 11 lutego 2002 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach 2002 – 2006

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Markowa
Stanisław Szpytma