

**Uchwała Nr XLIII/185/17  
Rady Gminy Markowa  
z dnia 28 grudnia 2017 r.**

**w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2018- 2022**

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 (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn.zm.)

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

**§ 1.**

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2018- 2022” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markowa.

**§ 3.**

Traci moc uchwała Nr XXX/146/12 Rady Gminy Markowa z dnia 17 grudnia 2012 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach 2013 –2022.

**§ 4.**

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY MARKOWA**



*Krystyna Hundz-Bembenik*

Załącznik do  
Uchwały Nr XLIII/185/17  
Rady Gminy Markowa  
z dnia 28 grudnia 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MARKOWA  
NA LATA 2018-2022**

**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 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.), zwaną w dalszej części Programu „ustawą”.
2. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, jej charakteru, stanu rozwoju oraz stanu infrastruktury technicznej.
3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa ustala się na lata 2018– 2022.

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

**§ 2.**

1. W chwili obecnej w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Markowa, wchodzi:
  - 1) 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 733,10 m<sup>2</sup>, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Markowa,
  - 2) 1 lokal socjalny o pow. użytkowej 60,00 m<sup>2</sup>, znajdujący się w budynku przejętym przez Gminę w wyniku postępowania spadkowego, który na dzień dzisiejszy nie spełnia wymogów lokalu socjalnego /zły stan techniczny/.
2. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Markowa przedstawiają poniższe tabele:
  - 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 1427. W budynku znajduje się przedszkole oraz na pierwszym piętrze 4 lokale	Budynek Przedszkola Nr 2 : 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,	Remont bieżący: wymiana pozostałych, starych okien, modernizacja instalacji c.o. i wodno – kanalizacyjnej oraz elektrycznej.

	mieszkalne :	wodno - kanalizacyjną, gazową i wspólnego centralnego ogrzewania.	
	Lokal nr 1 o pow. użytkowej – 50,60 m <sup>2</sup>	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry.	Modernizacja instalacji c.o., wodno – kanalizacyjnej i elektrycznej.
	Lokal nr 2 o pow. użytkowej – 29,10 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry.	Modernizacja instalacji c.o. wodno – kanalizacyjnej i elektrycznej.
2.	Ośrodek Zdrowia Markowa Nr 1679. W budynku znajdują się pom. na dział. medyczną oraz 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 w dwóch mieszkaniach, remont klatki schodowej dla mieszkańców, wiatrołapu do przychodni /strop/ jak również poszerzenie zaplecza parkingowego.
	Lokal nr 1 o pow. użytkowej – 86,67 m <sup>2</sup>	3 pokoje, kuchnia, łazienka, 2 przedpokoje, stan lokalu dobry.	Remont instalacji elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej.
	Lokal nr 2 o pow. użytkowej – 60,00 m <sup>2</sup>	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu bardzo dobry.	Po przeprowadzonym remoncie.
	Lokal nr 3 o pow. użytkowej – 108,60 m <sup>2</sup>	4 pokoje, kuchnia, łazienka, 2 przedpokoje, stan lokalu bardzo dobry	Po przeprowadzonym remoncie.
	Lokal nr 4 o pow. użytkowej – 67,95 m <sup>2</sup>	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry.	Kapitałny remont lokalu.
	Lokal nr 5 o pow. użytkowej – 77,47 m <sup>2</sup>	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu bardzo dobry.	Częściowy remont łazienki.
3.	Ośrodek Zdrowia Husów Nr 5. W budynku znajdują się gabinety lekarskie oraz 2 lokale mieszkalne:	Budynek Ośrodka Zdrowia: wymieniony dach na budynku, nowe pokrycie, kominy, zrobiona elewacja, podmurówka oraz schody zewnętrzne. Wymieniona instalacja elektryczna. Wymagany remont klatki schodowej. Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną, gazową	Modernizacja klatki schodowej, Wymiana drzwi zewnętrznych i wewnętrznych w przychodni.

		i wspólnego, centralnego ogrzewania.	
	Lokal nr 1 o pow. użytkowej 39,70 m <sup>2</sup>	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry.	Po przeprowadzonym remoncie bieżącym.
	Lokal nr 2 o pow. użytkowej 60,06 m <sup>2</sup>	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry.	Po przeprowadzonym remoncie bieżącym.
4.	Budynek Przedszkola w Husowie Nr 8. W budynku znajduje się przedszkole oraz 1 lokal mieszkalny:	Budynek Przedszkola (Agronomówka): stropo - dach zabezpieczony. Budynek wymaga remontu kapitalnego albo bieżącego, tj. wybudowania dachu i kominów, odprowadzenia wody od budynku, modernizacji instalacji 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 <sup>2</sup>	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, stan lokalu dobry.	Modernizacja łazienki i instalacji elektrycznej.
R a z e m - 12 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 733,10 m <sup>2</sup>			

#### B. Zestawienie lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Markowa.

1.	Budynek mieszkalny drewniany w Husowie Nr 1053 (po Buszta) o pow. użytkowej – 60 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>			

### § 3.

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

1. 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.
2. W gminie Markowa nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych. Rozważa się natomiast zmianę przeznaczenia budynków pod lokale socjalne. 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 55 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. W latach 2018 – 2022, poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców, a w szczególności:
  - a. w latach 2018 - 2019 planuje się dokonać remontu pokrycia dachu wraz z orynnowaniem budynku Ośrodka Zdrowia w Markowej w celu zabezpieczenia przed zalaniem i zaciekami w mieszkaniach znajdujących się na piętrze budynku.
  - b. w latach 2019 - 2022 planuje się dokonać remontu budynku przedszkola w Markowej Nr 1427 oraz przedszkola w Husowie Nr 8.
  - c. planuje się wykonywać bieżące, drobne prace remontowe w lokalach mieszkalnych, gdzie remont jeszcze nie został wykonany.

### **Rozdział IV**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

##### **§ 5.**

W latach 2018 - 2022 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy, gdyż istniejące lokale mieszczą się w budynkach oświatowych 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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	10	0
2	Lokal po remoncie - wymienione okna i drzwi	10	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. Z uwagi na dogodne połączenie komunikacyjne wszystkich miejscowości oraz zbliżony stan techniczny lokali mieszkalnych, a także brak szczególnych różnic pomiędzy zabudową zwartą i wolnostojącą, a także 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, a także do uiszczania 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 na rachunek bankowy wskazany przez wynajmującego.
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 m<sup>2</sup> 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 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 2018 – 2022.
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.**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji niniejszego Programu będą:

1. opłaty czynszowe,
2. środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej – w przypadku przekroczenia wysokości planowanych w danym roku dochodów z opłat czynszowych (po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Gminy Markowa).

**Rozdział VIII****Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa w kolejnych latach.****§ 9.**

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych niniejszym Programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami.
2. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali, a także wydatki inwestycyjne, zostanie zaplanowana w budżetach na poszczególne lata (odpowiednio do wartości remontów określonych w kosztorysach).
3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

**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.

**§ 11.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Programem mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY MARKOWA**



*Krystyna Hundz-Bembenik*