

**UCHWAŁA NR XXXIV/176/21
RADY GMINY MARKOWA
z dnia 8 lipca 2021 r.**

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2021 - 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378, z 2021 r. poz. 1038), w związku z 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 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11)

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

§ 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2021–2025, w brzmieniu jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markowa.

§ 3

Traci moc Uchwała Rady Gminy Markowa Nr XLIII/185/17 z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2018–2022.

§ 4

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

**PRZEWODNICZĄC
RADY GMINY MARKOWA**
Maria Ryznar-Folta

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2021-2025

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2021-2025 określa zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej.

§ 2

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2021-2025 obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Markowa w latach 2021-2025

§ 3

1. Na zasoby mieszkaniowe gminy składa się 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 740,54 m² znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Markowa, w tym w obiektach oświatowych w trwałym zarządzie Dyrektora Przedszkola Nr 2 w Markowej oraz Dyrektora Przedszkola w Husowie:
 - 1) Markowa 1427 – 4 lokale,

- 2) Markowa 1679 – 5 lokali,
 - 3) Husów 5 – 2 lokale,
 - 4) Husów 6 – 1 lokal.
2. W okresie objętym Programem nie jest planowane zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Markowa przez budowę lub zakup lokali i budynków a jedynie utrzymanie w należytym stanie technicznym lokali mieszkalnych znajdujących się już w zasobach.
 3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:
 - 1) wiek budynku,
 - 2) rodzaj zabudowy,
 - 3) rodzaj pokrycia dachu,
 - 4) sposób utrzymania budynków i
 - 5) sposób ich użytkowania
 4. Lokale mieszkalne należące do gminnego zasobu mieszkaniowego położone są w różnych budynkach, z tego powodu ich stan techniczny jest zróżnicowany. Ogólnie stan lokali można określić jako dobry lub dostateczny. W niektórych budynkach należałoby przeprowadzić remonty.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 4

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących oraz prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.
2. Za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność Gminy remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.
3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania.
4. Potrzeby remontowe lokali i budynków wynikają z protokołów okresowej, rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków, pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej i odgromowej oraz corocznej kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowych.
5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

Tabela nr 1. Planowane remonty w latach 2021-2025

Lp.	Rok	Adres budynku	Rodzaj robót
1.	2021	Ośrodek Zdrowia w Markowej, 37-120 Markowa 1679	Remont budynku wraz z wraz z rozbiórką komina (przebudowa dachu)
2.	2022	Przedszkole w Husowie (tzw. Agronomówka), 37-121 Husów 6	Remont budynku – przebudowa dachu, wykonanie izolacji fundamentów
3.	2023	Przedszkole nr 2 w Markowej, 37-120 Markowa 1427	Przebudowa dachu
4.	2024	Ośrodek Zdrowia w Markowej, 37-120 Markowa 1679, Ośrodek Zdrowia w Husowie, 37-121 Husów 5	Remont garaży
5.	2025	Ośrodek Zdrowia w Husowie, 37-121 Husów 5	Remont klatki schodowej

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5

Gmina Markowa do 2025 roku nie planuje sprzedawać lokali mieszkalnych.

Rozdział V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. Polityka czynszowa Gminy Markowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających jego wysokość.
3. W lokalach mieszkalnych przekazanych w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym gminy za wynajem stosuje się zasadę określoną w ust. 2.
4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Markowa w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale.
5. Wysokość stawki bazowej czynszu ustalana będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego ogłoszonego przez Wojewodę Podkarpackiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.
6. Dopuszcza się bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości: do 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego.
7. Wysokość obowiązującej stawki czynszu ustala Wójt w drodze zarządzenia.
8. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat za dostawę lub odbiór:

- 1) energii elektrycznej,
 - 2) wody,
 - 3) gazu,
 - 4) centralnego ogrzewania,
 - 5) nieczystości płynnych i stałych,
 - 6) innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą.
9. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające jej wysokość.
10. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia, m.in.:
- 1) ogólny stan techniczny budynku,
 - 2) ogólny stan techniczny lokalu.
11. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia lub podwyższenia.
- 1) Czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - a) zły stan techniczny budynku (budynek niedocieplony, wymagający wymiany pokrycia dachu, okien i drzwi wejściowych, instalacji wewnętrznych itp.) - 5%,
 - b) lokale w złym stanie technicznym (lokale do remontu kapitalnego) - 5%.
 - 2) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - a) dobry stan techniczny budynku (budynek docieplony, niewymagający wymiany pokrycia dachu, okien i drzwi wejściowych, instalacji wewnętrznych itp.) - 30%,
 - b) lokale w dobrym stanie technicznym (po remoncie, sprawne instalacje wewnętrzne, w dobrym stanie stolarka okienna i drzwiowa) - 30%.
12. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu przy dwóch czynnikach mających wpływ na poziom czynszu nie sumuje się.

Rozdział VI

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

§ 7

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.
2. Lokale w budynkach stanowiących własność Gminy Markowa zarządzane są przez Wójta Gminy Markowa.

3. W stosunku do lokali mieszkalnych przekazanych w trwałe zarząd funkcjonujących w budynkach przedszkoli, bieżące administrowanie i zarządzanie tymi lokalami – sprawują dyrektorzy tych placówek.
4. W okresie objętym planem nie planuje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

§ 8

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą wpływy z opat czynszowych, środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej, dotacje z budżetu państwa, dotacje z Unii Europejskiej pozyskanie w ramach programów, oraz inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 9

1. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji, kosztów zarządu nieruchomościami.
2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują min.:
 - 1) ubezpieczenie budynków,
 - 2) koszty przeglądów technicznych,
 - 3) koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i przed budynkiem,
 - 4) koszty utrzymania części wspólnych,
 - 5) odbioru odpadów komunalnych.

Tabela nr 2. Szacowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego

Rodzaj wydatku	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji i zarządu	88.543,35	89.871,50	91.219,57	92.587,86	93.976,68
Koszty remontów i modernizacji	280.000,00	200.000,00	350.000,00	80.000,00	30.000,00

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa to w szczególności:
 - 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
 - 2) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.
2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków mieszkalnych wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY MARKOWA
Maria Ryznar-Foćka