



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 27 lipca 2021 r.

Poz. 2699

### **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 2001 r. 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.

Przewodniczący Rady Gminy  
Markowa

**Maria Ryznar - Folta**

Załącznik do uchwały Nr XXXIV/176/21

Rady Gminy Markowa

z dnia 8 lipca 2021 r.

## **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 2.**

#### **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 m<sup>2</sup> 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 należytych 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 3.**

#### **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**

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

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 5. Gmina Markowa do 2025 roku nie planuje sprzedawać lokali mieszkalnych.

### **Rozdział 5.**

#### **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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających jego wysokość.

3. W lokalach mieszkalnych przekazanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym gminy za wynajem stosuje się zasadę określoną w ust. 2.

4. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego ogłoszonego przez Wojewodę Podkarpackiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

6. Dopuszcza się bazową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości: do 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (lokalne 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 6.**

### **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 trwały 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 7.**

#### **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 8.**

**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

| <b>Rodzaj wydatku</b>                  | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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 9.**

**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.