

**UCHWAŁA Nr LXX/667/2023
RADY GMINY BUKOWSKO
z dnia 18 grudnia 2023 roku**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Bukowsko na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

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

§ 1.

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bukowsko na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bukowsko.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 roku.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Bukowsko
Piotr Łuszcz
Piotr Łuszcz

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Bukowsko na lata 2024 – 2028.**

§ 1.

Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bukowsko na lata 2024 – 2028 określa w szczególności:

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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego
zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.**

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale w budynkach będących w całości własnością Gminy Bukowsko.

2. Mieszkaniowy zasób gminy ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W skład mieszkaniowego zasoby gminy wg stany na dzień 31.11.2023 roku wchodzi następujące lokale:

Lp.	Adres położenia budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m2
1.	Budynek Agronomówki w Nowotańcu	3	115,00
2.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Nowotańcu	2	145,00
3.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Bukowsku	3	171,90
4.	Budynek byłego Urzędu Gminy w Bukowsku	1	39,80

3. Na dzień sporządzenia niniejszego programu wszystkie lokale stanowią przedmiot najmu na czas nieokreślony. Z uwagi na brak środków finansowych oraz mając na uwadze fakt, iż zasób mieszkaniowy Gminy Bukowsko zabezpiecza potrzeby mieszkańców Gminy, w latach 2024–2028 nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych.

4. Standard mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, sieć wodociągową i kanalizacyjną, łazienkę.

§ 3.

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

1. Na ogólną liczbę czterech budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne jeden budynek - Ośrodek Zdrowia w Bukowsku nr 291 ma wiek około 40 lat, jeden budynek - byłego Urzędu Gminy w Bukowsku nr 140 około 100 lat, pozostałe dwa budynki około 50 lat. W wyniku długoletniego użytkowania budynki ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu.

2. Stan techniczny budynków w których znajdują się lokale mieszkalne jest zróżnicowany. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego

w stanie nie pogorszonym.

Do najpilniejszych prac należy zaliczyć:

- remonty pokryć dachowych,
- wykonanie elewacji zewnętrznej i remont już istniejącej,
- wymiana stolarki okiennej,
- remont, modernizacja instalacji elektrycznej,
- remont, modernizacja instalacji c.o.,
- remont klatek schodowych.

3. Z uwagi na ograniczone środki finansowe, na lata 2024-2028 przewiduje jedynie bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, mające na celu zachowanie bezpieczeństwa mieszkańców oraz utrzymanie budynków w stanie pogorszonym.

§ 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Bukowsko. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. W związku z powyższym zasadne jest utrzymanie aktualnego zasobu mieszkaniowego.

2. W przypadku zwolnienia lokalu przez najemcę, lokal zostanie przydzielony kolejnym osobom uprawnionym do jego otrzymania.

3. W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony najemców, dopuszcza się ich sprzedaż na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ewentualna sprzedaż lokalu odbędzie się w trybie przetargowym i powinna ją poprzedzać stosowna uchwała Rady Gminy Bukowsko oraz dogłębna analiza potwierdzająca zasadność zbycia lokalu.

§ 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się zasady polityki czynszowej, stanowiące element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028, aby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także zapewnić środki

niezbędne na remonty. Należy dążyć do takiego stanu aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Wójt Gminy Bukowsko ustala w formie zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bukowsko.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia niezależnych opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą wody.

4. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne:

Podwyższające stawkę bazową + %		Obniżające stawkę bazową czynszu %	
usytuowanie lokalu w centrum miejscowości, w pobliżu jednostek handlowo-usługowych, szkoły, komunikacji	10 %	Lokal mieszkalny w budynku o dużym stopniu zniszczenia wymagającym remontu	30 %
mieszkanie z WC	10 %		
mieszkanie z łazienką	10 %		
mieszkanie z WC + łazienka	20 %		
mieszkanie z c.o.	20 %		
mieszkanie z gazem przewodowym	20 %		
usytuowanie lokalu w budynku, w którym po roku 2019 została przeprowadzona termomodernizacja	50%		

5. Gmina nie stosuje czynników obniżających stawki bazowej czynszu.

6. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy bez względu na ich sposób użytkowania. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonu, tarasu, strychu, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

7. Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej lub indywidualnej.

8. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę bazową.

9. W celu zrównoważenia wpływów z najmu lokali mieszkalnych oraz kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w stanie nie pogorszonym, planuje się stopniowe podwyższanie stawek czynszu przez lata 2024-2028. Zasady ustalania czynszu w zasobach mieszkaniowych oraz zasady podwyższania czynszu i opłat za korzystanie z lokalu, będą ustalone zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

10. Podwyższanie stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

11. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może dokonać w wynajmowanym lokalu żadnych zmian.

§ 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

1. W latach 2024 – 2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Bukowsko.

3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu polega na podejmowaniu decyzji oraz na dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- d) remonty, konserwację oraz modernizację lokali mieszkalnych i budynków.

§ 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. W latach 2024-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływów z czynszów za lokale,
- b) środków wydzielonych na ten cel w budżecie gminy,
- c) środków z programów rządowych,
- d) środków pozyskanych z funduszy Unii Europejskiej.

2. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu gminy oraz od wysokości czynszów za lokale.

§ 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 a także koszty inwestycyjne.

1. Szacowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego:

Rodzaj wydatków	Wysokość planowanych wydatków w tys zł w poszczególnych latach				
	2024	2025	2026	2027	2028
Bieżąca eksploatacja	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Remonty i modernizacja	15,0	15,0	15,00	15,00	15,00

2. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2024-2028 będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali.

§ 9.

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

1. Gmina Bukowsko w latach 2024-2028 podejmie działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez coroczne zabezpieczenie środków w budżecie gminy na bieżące remonty i naprawy, poprzez regulację wysokości czynszów za lokale mieszkalne oraz poprzez bieżący nadzór nad terminowością regulowania w/w wpłat.

2. W okresie realizacji programu nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, które spowodowałyby konieczność zapewnienia lokali zamiennych na czas remontów.