

**UCHWAŁA NR/.../2025
RADY GMINY MARKOWA
z dnia grudnia 2025 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Markowa na lata 2026 - 2030**

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 (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz. 1153) 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

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

§ 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2026–2030, w brzmieniu jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markowa.

§ 3

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2026-2030

Rozdział I **Postanowienia ogólne**

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2026-2030 określa zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej.

§ 2

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2026-2030 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, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

§ 3

Ilekroć w Uchwale jest mowa:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2026-2030,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Markowa.

Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego Gminy Markowa w latach 2026-2030

§ 4

1. Na zasoby mieszkaniowe gminy składa się 14 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Markowa o łącznej powierzchni użytkowej 826,12 m².

Tabela nr 1 Położenie, struktura budynków i lokali wg. stanu na dzień 30 listopada 2025 r.

L.p.	Lokalizacja	Pow. użytkowa [m ²]	Wyposażenie				
			wodociąg	kanalizacja	c.o.	łazienka	w.c.
1.	Ośrodek Zdrowia w Markowej 37-120 Markowa 1679	87,00	tak	tak	tak	tak	tak
2.	Ośrodek Zdrowia w Markowej Markowa 1679	59,50	tak	tak	tak	tak	tak
3.	Ośrodek Zdrowia w Markowej Markowa 1679	108,60	tak	tak	tak	tak	tak
4.	Ośrodek Zdrowia w Markowej Markowa 1679	67,95	tak	tak	tak	tak	tak
5.	Ośrodek Zdrowia w Markowej Markowa 1679	75,14	tak	tak	tak	tak	tak
6.	Przedszkole Nr 2 w Markowej Markowa 1427	50,60	tak	tak	tak	tak	tak
7.	Przedszkole Nr 2 w Markowej Markowa 1427	29,10	tak	tak	tak	tak	tak
8.	Przedszkole Nr 2 w Markowej Markowa 1427	46,40	tak	tak	tak	tak	tak
9.	Przedszkole Nr 2 w Markowej Markowa 1427	66,40	tak	tak	tak	tak	tak
10.	Ośrodek Zdrowia w Husowie Husów 5	60,00	tak	tak	tak	tak	tak
11.	Ośrodek Zdrowia w Husowie Husów 5	39,70	tak	tak	tak	tak	tak
12.	Przedszkole w Husowie Husów 6	50,15	tak	tak	tak	tak	tak
13.	Husów 1013	42,78	tak	tak	tak	tak	tak
14.	Husów 1013	42,80	tak	tak	tak	tak	tak

2. Z uwagi na przewidywaną sytuację finansową Gminy w okresie objętym Programem nie jest planowane zwiększenie zasobów mieszkaniowych 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 budynków 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 dostateczny lub dobry.

Rozdział III

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

§ 5

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 nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.
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. 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 najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

Tabela nr 2. Planowane remonty w latach 2026-2030

Lp.	Rok	Adres budynku	Rodzaj robót
1.	2026	Przedszkole nr 2 w Markowej	Remont mieszkania nr 4, malowanie klatek schodowych
		Ośrodek Zdrowia w Markowej, Ośrodek Zdrowia w Husowie	Malowanie klatek schodowych
2.	2027	Przedszkole nr 2 w Markowej	Planowany remont mieszkania nr 3
3.	2028	Ośrodek Zdrowia w Markowej	Remont garaży
4.	2029	Ośrodek Zdrowia w Husowie	Remont garaży
5.	2030	Ośrodek Zdrowia w Markowej, Ośrodek Zdrowia w Husowie	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

Rozdział IV **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 6

Gmina Markowa do 2030 roku nie planuje sprzedawać lokali mieszkalnych.

Rozdział V **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7

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. Zasady polityki czynszowej określonej w Rozdziale V nie dotyczą mieszkań wspomaganych wymienionych w § 4 ust. 1 – Tabela nr 1, poz. 13-14.
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.
13. Nie planuje się obniżenia stawek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

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

§ 8

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, bieżące administrowanie tymi lokalami, sprawują dyrektorzy (kierownicy) jednostek organizacyjnych gminy, którym przedmiotowe lokale zostały oddane.
4. W okresie objętym planem nie planuje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 9

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

§ 10

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.
2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i bieżącymi remontami, zgodnie z planem wskazanym w rozdziale III.
3. Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych i pozyskanych środków.
4. Gmina Markowa nie posiada nieruchomości wspólnych, w których jest jednym ze współwłaścicieli, dlatego też nie przewiduje się ponoszenia kosztów zarządu z tego tytułu wynikających.

Tabela nr 3. Szacowane koszty bieżącej eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego

Rodzaj wydatku	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	23.800,00	24.300,00	25.000,00	26.000,00	27.000,00
Koszty remontów i modernizacji	63.000,00	30.000,00	105.000,00	70.000,00	75.000,00

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

§ 11

1. Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w ramach kreowania i realizacji polityki mieszkaniowej są:
 - 1) dążenie do największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
 - 2) racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
 - 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
 - 4) przedstawianie zadłużonym lokatorom propozycji zamiany mieszkań na mieszkania dostosowane do ich możliwości finansowych,
 - 5) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy,
 - 6) podejmowanie działań zmierzających do podnoszenia efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym min. poprzez podnoszenie kwalifikacji zawodowych.
2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wiążących się z koniecznością zamiany lokali na czas trwania remontów, jak również sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Markowa jest realizacją obowiązku, który nakłada na gminę art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

W związku z upływem okresu obowiązywania uchwały ***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*** wystąpiła konieczność opracowania nowego programu na kolejny pięcioletni okres. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Markowa na lata 2026-2030 jest utrzymanie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Przedłożony projekt uchwały w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Markowa na lata 2026-20230” zawiera wszystkie wymagane wyżej wymienioną ustawą zapisy.