

**UCHWAŁA NR LXIX/636/24
RADY GMINY ŻURAWICA**

z dnia 26 stycznia 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żurawica
na lata 2024-2030**

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 jednolity Dz.U. z 2023 r, poz. 40, z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, ustawy z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r, poz. 725),

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

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żurawica na lata 2024-2030 w brzmieniu jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żurawica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Żurawica

Maciej Gałuszka

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻURAWICA NA LATA 2024-2030

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żurawica na lata 2024- 2030 określa zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żurawica na lata 2024- 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.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żurawica w latach 2024-2030

§ 3. 1. Na zasoby mieszkaniowe Gminy Żurawica składa się z 4 lokale mieszkalne.

1) Dwa lokale znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Żurawica w tym:

- Budynek Wiejski w Kosienicach – 37-713 Kosienice 25A – 1 lokal
- Budynek Szkoły Podstawowej w Buszkowicach – 37-710 Buszkowice 138 – 1 lokal

2) Dwa lokale znajdują się w budynku Domu Katolickiego w Żurawicy, który został użyczony Gminie Żurawica w celu zapewnienia lokalu w przypadkach nagłych.

- ul. Wojska Polskiego 1, 37-710 Żurawica - 2 lokale,

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Żurawica wydziela się następujące lokale, jako lokale socjalne:

1) lokal mieszkalny w Budynku Wiejskim w Kosienicach – 37-713 Kosienice 25A.

3. W okresie objętym Programem planowane jest zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Żurawica o co najmniej 2 lokale mieszkalne, oraz utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali mieszkalnych znajdujących się już w zasobach.

4. 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,
 - 5) sposób ich użytkowania.
5. 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.

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 posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność Gminy Żurawica 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 Żurawica.
 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 Żurawica 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 2024 - 2030

Lp.	Adres budynku	Rodzaj robót
1.	37-713 Kosienice 25A	Prace wynikające z przeglądu technicznego

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5. Gmina Żurawica do 2030 roku nie planuje sprzedawać lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- § 6. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby środki pozyskane z tego tytułu zabezpieczyły utrzymanie zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie technicznym.
2. Należy dążyć do stopniowego zmniejszenia dopłat z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.
 3. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu.
 4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Żurawica.
 5. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a) brak nasłonecznienia lokalu: - 10%,
 - b) zły stan techniczny: - 10%.
 6. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - a) dobre nasłonecznienie lokalu: + 10%,
 - b) wyposażenie lokalu w sieć wodociągowo – kanalizacyjną: + 5%,

- c) wyposażenie lokalu w sieć wodociągowo - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania: + 10%,
 - d) wyposażenie lokalu w sieć wodociągowo - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i gaz przewodowy: + 30%,
 - e) dobry stan techniczny: + 10%,
 - f) termomodernizacja budynku: + 20%.
7. Obniżenie (podwyższenie) stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).
 8. Podwyższenie stawki czynszu może następować nie częściej niż raz w roku.
 9. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu ustalonej dla danego lokalu.

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. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy Żurawica sprawuje Wójt Gminy Żurawica za pośrednictwem Wydziału Ochrony Środowiska i Gospodarki Gruntami w Urzędzie Gminy Żurawica.
2. Czynności administracyjne i bieżącego nadzoru mieszkaniowego zasobu gminy znajdującego się w budynkach szkół wykonuje dyrektor szkoły na podstawie upoważnienia Wójta Gminy Żurawica lub w granicach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym trwałego zarządu nieruchomościami.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2030

- § 8. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu będą środki pochodzące z dochodów własnych, w tym z opłat za lokale mieszkalne.
2. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządzania nieruchomościami.

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 Żurawica w kolejnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji, kosztów zarządu nieruchomościami.
2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują min.:
 - 1) koszty przeglądów technicznych,
 - 2) koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i przed budynkiem,
 - 3) koszty utrzymania części wspólnych,

Tabela Nr 2. Szacowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego

Rodzaj wydatku	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	2000,00	2500,00	3000,00	3500,00	4000,00	4500,00	5000,00
Koszty remontów i modernizacji	20 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	15 000,00	15 000,00

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 Żurawica 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.