

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE PODHALAŃSKIM**

z dnia

**w sprawie: uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Maków Podhalański.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2022.559) w związku z art. 21 ust.1 pkt 1 oraz 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. 2022.172)

Rada Miejska w Makowie Podhalańskim uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Maków Podhalański na lata 2023-2027 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Makowa Podhalańskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim
z dnia

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MAKÓW PODHALAŃSKI NA LATA 2023-2027

Wstęp

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi oraz lokalami socjalnymi wchodzącymi do zasobu mieszkaniowego Gminy Maków Podhalański. Podstawę prawną sporządzanego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowią przepisy art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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.2022.172). Zgodnie z powołanymi przepisami, program opracowuje się na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmuje on 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 poszczególne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia 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.

Rozdział I

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

Wg stanu na dzień opracowania niniejszego programu mieszkaniowy zasób Gminy Maków Podhalański tworzą 24 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.122,09 m² oraz 6 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 217,88 m² zlokalizowane w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Maków Podhalański.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Maków Podhalański oraz ogólną ocenę stanu technicznego poszczególnych lokali przedstawiają poniższe tabele:

1. Budynki i lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja budynku	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny
	Osiedle Tysiąclecia 6:	402,50	
1	– lokal mieszkalny nr 3	32,77	bardzo dobry
2	– lokal mieszkalny nr 5	23,33	dobry
3	– lokal mieszkalny nr 6	32,77	dobry
4	– lokal mieszkalny nr 7	32,77	dobry
5	– lokal mieszkalny nr 22	32,77	dobry
6	– lokal mieszkalny nr 27	60,85	dobry
7	– lokal mieszkalny nr 29	32,77	dobry
8	– lokal mieszkalny nr 30	60,85	dobry
9	– lokal mieszkalny nr 32	32,77	dobry
10	– lokal mieszkalny nr 33	60,85	dobry
	Osiedle Tysiąclecia 7:	181,20	
11	– lokal mieszkalny nr 1	45,30	dobry
12	– lokal mieszkalny nr 7	45,30	dobry
13	– lokal mieszkalny nr 12	45,30	dobry
14	– lokal mieszkalny nr 14	45,30	bardzo dobry
	Osiedle Tysiąclecia 12:	33,50	
15	– lokal mieszkalny nr 14	33,50	bardzo dobry
	Osiedle Tysiąclecia 14:	89,36	
16	– lokal mieszkalny nr 6	44,68	dobry
17	– lokal mieszkalny nr 39	44,68	dobry
	Budynek przy ul. 3 Maja 38:	112,40	
18	– lokal mieszkalny nr 1	45,80	dobry
19	– lokal mieszkalny nr 2	66,60	dobry
	Budynek przy ul. Kolejowej 11:	129,43	
20	– lokal mieszkalny nr 1	67,78	dobry
21	– lokal mieszkalny nr 2	61,65	dobry
	Budynek WOZ w Juszczyńcu:	121,50	
22	– lokal mieszkalny nr 1	57,00	dobry

23	– lokal mieszkalny nr 2	64,50	dobry
24	Lokal mieszkalny w budynku szkoły podstawowej w Żarnówce	52,20	dobry
	RAZEM	1.122,09	

2. Lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja lokalu	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny
1.	Juszczyn 450	1	34,87	dobry
2.	Juszczyn 450	2	37,67	dobry
3.	Juszczyn 450	3	35,75	dobry
4.	Juszczyn 450	4	37,05	dobry
5.	Juszczyn 450	5	34,87	dobry
6.	Juszczyn 450	6	37,67	dobry
	RAZEM:		217,88	

W latach 2023-2028 przewiduje się utrzymanie istniejących mieszkań oraz lokali socjalnych w należytym stanie technicznym oraz ich bieżące remonty.

Przewiduje się, że mieszkaniowy zasób gminy może ulec zmniejszeniu w przypadkach sprzedaży lokali bądź przeznaczenia ich na cele niemieszkalne.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

1. Lokale mieszkalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
2023	24	1.122,09
2024	23	1.077,41
2025	22	1.032,11
2026	21	999,34
2027	20	938,49

2. Lokale socjalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
2023	6	217,88
2024	6	217,88
2025	6	217,88
2026	6	217,88
2027	6	217,88

Rozdział II

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

Stan techniczny lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Maków Podhalański podlega corocznemu sprawdzeniu pod względem zgodności ich stanu z obowiązującymi przepisami prawnymi.

Ewentualne remonty i modernizacja lokali oraz budynków prowadzona będzie systematycznie w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy Maków Podhalański.

W budynku Domu Socjalnego pod adresem Juszczyń 450 planowane są prace związane z wymianą systemu ogrzewania.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy lub z inicjatywy Gminy Maków Podhalański i w poszczególnych latach będzie uzależniona od ilości zainteresowanych wykupem najemców.

Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie na zasadach określonych w Uchwale nr XXVI/271/2013 Rady Miejskiej w Makowie Podhalańskim z dnia 20 marca 2013 r. w sprawie: *określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Maków Podhalański i warunków udzielania bonifikat.*

Ze względu na bardzo ograniczony zasób mieszkaniowy prognozuje się, że w latach 2023-2028 Gmina Maków Podhalański będzie sprzedawać lokale mieszkalne w ilości jedno mieszkanie rocznie.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

Obowiązujące stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Makowa Podhalańskiego w drodze zarządzenia. Lokator oprócz należnego czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbioru nieczystości płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośredniej z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Ewentualne zmiany czynszu dokonywane są na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Czynsz najmu płacony jest z góry do 17-go każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

Ustalając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej Burmistrz Makowa Podhalańskiego uwzględnia czynniki obniżające stawkę bazową czynszu. Czynniki obniżające nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza w %	Położenie lokalu w budynku	Położenie budynku
			niekorzystne	
			Mieszkania usytuowane na parterze lub na IV piętrze	Budynki położone poza centrum miasta (strefa peryferyjna) i budynki położone na terenach wiejskich
1	Mieszkanie – c.o., w.c., łazienka	100	-5%	-10%
2	Mieszkanie – w.c., łazienka	70	-5%	-10%
3	Mieszkanie – tylko w.c. lub tylko łazienka bez c.o.	60	-5%	-10%
4	Mieszkanie tylko z wod.-kan.	50	-5%	-10%
5	Mieszkanie bez wod.-kan.	45	-5%	-10%

Rozdział V

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

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Maków Podhalański odbywa się w oparciu o ustawy regulujące sposób i zakres zarządzania, w szczególności ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W najbliższym czasie nie przewiduje się zmiany zasad zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Maków Podhalański.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Maków Podhalański w kolejnych latach będą:

- 1) wpływy uzyskiwane z tytułu czynszów za wynajem lokali;
- 2) środki z budżetu gminy;

- 3) inne środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział VII

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.

Na wysokość kosztów w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków. Szacuje się, że koszty związane z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją lokali, w tym również koszty wykonania niezbędnych przeglądów, zostaną zbilansowane dochodami z czynszów. Wysokość wydatków na ewentualne remonty i modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Maków Podhalański, a także wydatki inwestycyjne będą ustalane corocznie w uchwałach budżetowych.

Rozdział VIII

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.**

Burmistrz Makowa Podhalańskiego może wydzielać z zasobu Gminy Maków Podhalański lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe lub zmieniać ich status. Ponadto, w ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gmina planuje podjąć działania zmierzające do pozyskania nieruchomości celem tworzenia nowych lokali socjalnych.

W latach 2023-2027 planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych (blokach) nr 6, 7 i 14 na osiedlu Tysiąclecia w Makowie Podhalańskim. Nie przewiduje się zbycia lokali mieszkalnych w innych lokalizacjach.