

Uchwała Nr XLI.217.2022r.
Rady Gminy w Baligrodzie
z dnia 11 sierpnia 2022 roku.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Baligród na lata 2022-2026”**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz 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 (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 172)

Rada Gminy w Baligrodzie
uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baligród na lata 2022-2026”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baligród.

§ 3

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Leicht

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Baligród na lata 2022-2026”**

Rozdział I

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Baligród
w latach 2022-2026**

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 36 lokali, które znajdują się w 5 budynkach, stanowiących własność Gminy Baligród, o łącznej powierzchni użytkowej 1493.60 m².

2. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy określa poniższa tabela:

L.p.	Miejscowość	nr budynku i lokalu	Ulica	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie (instalacje)
1.	Baligród	9/1	Plac Wolności	31,00 m ²	instalacja elektryczna, c.o., wodno-kanalizacyjna
2.	Baligród	9/2	Plac Wolności	23,80 m ²	Instalacja elektryczna, c.o., wodno-kanalizacyjna
3.	Baligród	9/2A	Plac Wolności	48,70 m ²	Instalacja elektryczna, c.o., wodno-kanalizacyjna
4.	Baligród	9/3	Plac Wolności	57,50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o., wodno-kanalizacyjna
5.	Baligród	9/4	Plac Wolności	55,47 m ²	Instalacja elektryczna, c.o., wodno-kanalizacyjna
6.	Baligród	9/5	Plac Wolności	64,00 m ²	Instalacja elektryczna, c.o., wodno-kanalizacyjna
7.	Baligród	9/6	Plac Wolności	33,50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o., wodno-kanalizacyjna
8.	Baligród	9/7	Plac Wolności	25,50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o., wodno-kanalizacyjna
9.	Baligród	16/1	K. Wielkiego	62,86 m ²	Instalacja elektryczna, c.o., wodno-kanalizacyjna
10.	Baligród	16/2	K. Wielkiego	72,90 m ²	Instalacja elektryczna, c.o., wodno-kanalizacyjna

11.	Baligród	16/3	K. Wielkiego	46,61 m ²	instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
12.	Baligród	16/4	K. Wielkiego	43,58 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
13.	Baligród	49/1	K. Wielkiego	34,23 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
14.	Baligród	49/2	K. Wielkiego	50,18 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
15.	Baligród	49/3	K. Wielkiego	40,00 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
16.	Baligród	49/4	K. Wielkiego	47,75 m ²	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna
17.	Baligród	49/5	K. Wielkiego	40,00 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
18.	Baligród	3/1	Bieszczadzka	42,50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
19.	Baligród	3/2	Bieszczadzka	30,40 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
20.	Baligród	3/3	Bieszczadzka	35,50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
21.	Baligród	3/4	Bieszczadzka	42,50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
22.	Baligród	3/5	Bieszczadzka	30,40 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
23.	Baligród	3/6	Bieszczadzka	35,50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
24.	Baligród	3/1	Plac Wolności	34,50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
25.	Baligród	3/2	Plac Wolności	38.30 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
26.	Baligród	3/3	Plac Wolności	30.50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
27.	Baligród	3/4	Plac Wolności	25.96 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
28.	Baligród	3/5	Plac Wolności	34.70 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna

29.	Baligród	3/6	ul. Plac Wolności	34.50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
30.	Baligród	3/7	ul. Plac Wolności	38.30 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
31.	Baligród	3/8	ul. Plac Wolności	30.50 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
32.	Baligród	3/9	ul. Plac Wolności	25.96 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
33.	Baligród	3/10	ul. Plac Wolności	34.70 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
34.	Baligród	3/11	ul. Plac Wolności	73.80 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
35.	Baligród	3/12	ul. Plac Wolności	24.20 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna
36.	Baligród	3/13	ul. Plac Wolności	73.30 m ²	Instalacja elektryczna, c.o, wodno-kanalizacyjna

3.W mieszkaniowym zasobie Gminy Baligród wydziela się 2 lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy tj. lokal nr 1 i 2 w budynku przy ul. Plac Wolności 3.

4.W budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 49 lokale nr 1,2,3,5.przeznacza się na najem socjalny.

5.Lokale mieszkalne należące do gminnego zasobu mieszkaniowego położone są w różnych budynkach, z tego powodu ich stan techniczny jest zróżnicowany.

6. Stan techniczny budynków mieszkalnych zależy od ich wieku, konstrukcji i sposobu użytkowania. Okres użytkowania trzech budynków, w których znajduje się 17 lokali, położonych w Baligrodzie przy ul. Plac Wolności 9, ul. Kazimierza Wielkiego 16 i ul. Kazimierza Wielkiego 49 wynosi od 37 do 45 lat. Budynki przy ul. Bieszczadzka 3 i przy ul. Plac Wolności 3, w których znajduje się łącznie 19 lokali, to budynki nowe, które zostały wybudowane w 2022 r.

7.W okresie objętym programem nie jest planowane zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę lub zakup lokali i budynków, a jedynie utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali już znajdujących się w zasobie.

8. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić w przypadku pozyskania środków finansowych na ten cel.

Rozdział II

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

§ 2

1. 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.

2. Priorytetem przy realizacji remontów budynków i lokali mieszkalnych będzie :

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego używania;
- 2) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 3) zapewnienie sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu;

3. Planowane remonty w latach 2022-2026:

Lp.	Adres budynku	Rodzaj remontu				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Baligród ul. Plac Wolności 9	Izolacja fundamentów	Wykonanie remontu dachu	-	Remont klatki schodowej	Wymiana drzwi wejściowych
2.	Baligród ul. K. Wielkiego 16	-	-	Wykonanie remontu dachu	Remont instalacji elektrycznej	Remont klatki schodowej
3.	Baligród ul. K. Wielkiego 49	-	Izolacja fundamentów	-	-	Remont klatki schodowej

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali na lata 2022-2026.

§ 3

W okresie objętym programem Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4

1. Polityka czynszowa Gminy Baligród w latach obowiązywania programu ma na celu takie kształtowanie stawek czynszu, aby wpływy z tytułu czynszu pokrywały koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego oraz niezbędnych remontów budynków.

2. Podstawą ustalenia czynszu za lokale jest stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ustalona przez Wójta Gminy Baligród w drodze zarządzenia.

3. Ustala się wskaźniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Baligród:

- 1) czynniki podwyższające stawkę bazową
- usytuowanie lokalu w nowym budynku + 50%

- 2) czynniki obniżające stawkę bazową
- usytuowanie lokalu w starym budynku -30%

4. Wskaźniki obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania do ustalania czynszu najmu socjalnego lokalu.

5. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe obowiązuje w wysokości takiej jak za najem socjalny lokalu.

6. Najemcy, których miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego ulegnie obniżeniu poniżej 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach jednoosobowych i poniżej 13% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach wieloosobowych mają prawo ubiegać się o obniżenie czynszu najmu.

7. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

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

§ 5

1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy Baligród.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali
- 2) utrzymanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń w należyтым stanie technicznym (konserwacje, naprawy)
- 3) prowadzenie remontów i modernizacji budynków oraz lokali

3. W okresie objętym programem nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Baligród.

Rozdział VI

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą wpływy z opłat czynszowych oraz środki finansowe wydzielone w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej, dotacje z budżetu państwa oraz środki pozyskane z zewnętrznych źródeł finansowania.

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

§ 7

1. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2022-2026 będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji budynków i lokali oraz kosztów zarządu nieruchomościami.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują: ubezpieczenie budynków, przeglądy techniczne, oświetlenia klatek schodowych i korytarzy, utrzymania części wspólnych budynku.

3. Szacowane koszty utrzymania i remontów mieszkaniowego zasobu gminy:

Lp.	Rodzaj wydatku	2022 r.	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10 800,00	11 500,00	12 800,00	14 400,00	16 500,00
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	30 000,00	120 000,00	80 000,00	70 000,00	50 000,00

Rozdział VIII

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

§ 8

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Baligród to w szczególności:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkalny;
- 2) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesy windykacji zaległości czynszowych;
- 3) niezbędne prace remontowe prowadzone są poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych lokali mieszkalnych wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Przewodniczący
Rady Gminy
Henryk Leicht
Henryk Leicht