

**UCHWAŁA NR XXXVI/244/21
RADY MIEJSKIEJ W DUKLI**

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dukła na lata 2021-2026

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611), Rada Miejska w Dukli uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dukła na lata 2021-2026, w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr VI/47/03 Rady Miejskiej w Dukli z dnia 31 marca 2003 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2003 r. Nr 43, poz. 872).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Dukli.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady

Mariusz Folcik

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANOWYM ZASOBEM GMINY DUKLA NA LATA 2021-2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dukla na lata 2021-2026, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dukla, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dukla;
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Dukli;
- 4) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dukla na lata 2021-2026;
- 5) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi: **33 lokale mieszkalne** o łącznej powierzchni użytkowej **1576,78 m²**:

wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dukla przedstawia poniższa tabela nr 1.

2. Planuje się powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:

- 1) adaptację biurowca w miejscowości Cergowa po dawnym PGR na mieszkania komunalne. Realizacja zadania możliwa będzie po dokonaniu zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dukla oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie możliwości budowy lokali/budynków wielomieszkaniowych (realizacja planowana na lata 2024 - 2025),
- 2) przejęcie bądź zakup nowych lokali mieszkalnych bądź budynków.

Tabela nr 1 (stan zasobu mieszkaniowego Gminy Dukla na dzień 31 grudnia 2020 roku)

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. lokali (m ²)	Administrator	
1.	Dukla Rynek 3	1	39,38	GK i M w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszk.
2.	Dukla Rynek 4	6	204,27	GK i M w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszk.
3.	Dukla Rynek 19	2	86,12	GK i M w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszk.
4.	Dukla ul. 3-go Maja 1	7	415,17	GK i M w Dukli Sp. z o.o.	Właściciel Gmina Dukla
5.	Dukla ul. Kościuszki 2	1	41,26	GK i M w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszk.
6.	Dukla ul. Kościuszki 8	4	156,80	GK i M w Dukli Sp. z o.o.	Właściciel Gmina Dukla

7.	Dukla ul. Cergowska 1	1	42,62	GK i M w Dukli Sp. z o.o.	Właściciel Gmina Dukla
8.	Dukla Trakt Węgierski 13	2	69,37	GK i M w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszk.
9.	Barwinek 41	5	284,96	GK i M w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszk.
10.	Łęki Dukielskie 66	3	165,00	GK i M w Dukli Sp. z o.o.	Właściciel Gmina Dukla
11	Mszana	1	71,83	Gmina Dukla	Właściciel Gmina Dukla
	ŁĄCZNIE	33	1576,78		

Tabela nr 2 Prognoza wielkości stanu mieszkaniowego gminy w latach 2021 - 2026

2021r.	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.
33 lokale mieszkalne	32 lokale mieszkalne	31 lokali mieszkalnych	30 lokali mieszkalnych	38 lokali mieszkalnych	37 lokali mieszkalnych

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony dla wieku budynków od ich konstrukcji, wyposażenia w instalacje oraz od stanu ich utrzymania.

2. Ogólnie stan techniczny budynków, z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzonych niezbędnych remontów, jest dostateczny.

3. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali	Wyposażenie budynków w instalacje				
			Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	c.o.
1	Dukla, Rynek 3	1	tak	tak	tak	tak	nie
2	Dukla, Rynek 4	6	tak	tak	tak	nie	nie
3	Dukla, Rynek 19	2	tak	tak	tak	tak	nie
4	Dukla, ul. 3 – go Maja 1	7	tak	tak	tak	nie	nie
5	Dukla, ul. Kościuszki 2	1	tak	tak	tak	tak	nie
6	Dukla, ul. Kościuszki 8	4	tak	tak	tak	tak	nie
7	Dukla, ul. Cergowska 1	1	tak	tak	tak	tak	nie
8	Dukla, Trakt Węgierski 13	2	tak	tak	tak	tak	tak
9	Barwinek 41	5	tak	tak	tak	nie	tak
10	Łęki Dukielskie 66	3	tak	tak	tak	tak	tak
11	Mszana	1	tak	tak	tak	nie	nie

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. 1. Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz dążenie do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego. Przeprowadzane będą bieżące remonty budynków i lokali wynikające z konieczności utrzymania lub podwyższenia ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańcom oraz utrzymania sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.

2. Większość lokali stanowiących własność Gminy Dukła należy do wspólnot mieszkaniowych. Remonty i modernizacje będą dokonywane na zasadach określonych przepisami prawa regulującymi działalność wspólnot mieszkaniowych.

3. Remonty i modernizacje prowadzone będą w miarę możliwości finansowych. Remonty będą prowadzone w kolejności zależnej od stopnia pilności tych prac.

4. Szczegółowy zakres remontów, modernizacji lokali i budynków ustalany będzie corocznie w porozumieniu zawierającym pomiędzy Gminą Dukła a administratorem budynku.

5. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenie mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Tabela nr 4 Plan remontów i modernizacji w latach 2021 - 2026

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI						
	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.
1.	Remont elewacji wschodniej kamienicy przy ulicy 3 Maja 1 w Dukli	Remont podjazdu z kostki brukowej Barwinek 41	Wymiana pokrycia dachowego budynku Rynek 4 w Dukli	Modernizacja instalacji elektrycznej w budynku przy ulicy Rynek 3 w Dukli	Modernizacja instalacji elektrycznej w budynku przy ulicy Rynek 4 w Dukli	Budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku przy ulicy 3 Maja 1 w Dukli
2.	Modernizacja instalacji elektrycznej w budynku kamienicy przy ulicy 3 Maja 1 w Dukli					
3.	Remont elewacji w budynku przy ulicy Cergowskiej 1 w Dukli					
4.	Remont elewacji w budynku przy ulicy Rynek 19 w Dukli					
5.	Budowa wewnętrznej instalacji gazowej w budynku Rynek 4 w Dukli					

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miejskiej w Dukli regulującej zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest na wniosek ich najemców. W latach 2021-2026 prognozuje się sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego rocznie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Polityka czynszowa Gminy Dukla polega na dostosowaniu stawek czynszu w latach 2021-2026 do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania oraz remontów lokali i budynków mieszkalnych oraz zapewnieniu sukcesywnego pozyskiwania środków na remonty.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalane są na podstawie stawki bazowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, według zasad podanych w ust. 3.

3. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość czynszu lokali ze względu na ich wartość użytkową uwzględniające:

1) Położenie budynku:

- a) ze względu na korzystne usytuowanie budynku, w którym znajduje się lokal np. cicha ulica, zieleń – stawkę czynszu podwyższa się o 10 %;
- b) ze względu na niekorzystne usytuowanie budynku, w którym znajduje się lokal, np. brak w jego otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji – stawkę czynszu obniża się o 10 %.

2) Położenie lokalu w budynku:

- a) ze względu na usytuowanie lokalu na pierwszym lub drugim piętrze, naświetlone z widokiem na korzystne otoczenie - stawkę czynszu podwyższa się o 10 %;
- b) ze względu na usytuowanie lokalu na parterze, czwartym i wyższym piętrze, ciemne z widokiem na niekorzystne otoczenie - stawkę czynszu obniża się o 10 %.

3) Ogólny stan techniczny budynku:

- a) ze względu na ponadprzeciętny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal, tj. budynek wybudowany w wysokim stanie pierwotnym - stawkę czynszu podwyższa się o 10 %;
- b) ze względu na niższy niż przeciętny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal tj. budynek o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowany - stawkę czynszu obniża się o 10 %.

4) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 Tabela oczynszowania mieszkań

Lp.	Stan wyposażenia lokalu w instalacje	% stawki bazowej czynszu
1.	Lokal o współczesnym standardzie *	100 % stawki bazowej czynszu
2.	Lokal bez instalacji gazowej	stawkę bazową czynszu obniża się o 5 %
3.	Lokal bez instalacji centralnego ogrzewania	stawkę bazową czynszu obniża się o 10 %
4.	Lokal bez instalacji wodno – kanalizacyjnej	stawkę bazową czynszu obniża się o 15 %

* lokal o współczesnym standardzie to lokal z łazienką, wyposażony w instalacje elektryczną, gazową, wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania

Źródło – opracowanie własne

4. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu określone na podstawie: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje wraz z ich stanem technicznym oraz ogólnego stanu technicznego budynku, sumują się z zastrzeżeniem ust. 5

5. Wysokość stawki czynszu za lokal, po zsumowaniu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

6. Czynniki różnicujące stawkę czynszu nie mają zastosowania do ustalenia wysokości czynszu najmu socjalnego lokalu.

7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Dukla.

8. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Burmistrz Gminy zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz zgodnie z ustawą.

9. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych przyjmuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu przychodów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

10. Przewiduje się, że stawka bazowa czynszu, o której mowa w ust. 8, podwyższana będzie raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 5 %.

11. Podwyższenie czynszu następuje nie częściej niż raz na rok, po wypowiedzeniu dotychczasowego czynszu, w okresie 3 miesięcy na koniec miesiąca kalendarzowego.

12. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, a niezależnych od właściciela (dostawy do lokalu energii elektrycznej, ciepła, gazu, wody oraz odbiór ścieków i odpadów).

13. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

14. W stosunku do najemców o niskich dochodach na wniosek najemcy mogą być stosowane na okres 12 miesięcy obniżki stawki czynszu. W przypadku dalszego utrzymywania się niskiego dochodu w gospodarstwie domowym najemcy, na jego wniosek, Burmistrz może udzielać kolejnych obniżek na okresy dwunastomiesięczne.

Tabela nr 6 Wysokość obniżek czynszu dla najemców o niskich dochodach.

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka czynszu
od 51 % do 75 % najniższej emerytury	od 41 % do 50 % najniższej emerytury	10 %
do 50 % najniższej emerytury	do 40 % najniższej emerytury	15 %

15. Nie dopuszcza się możliwości obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego w stosunku do najemcy, który zalega z płatnościami za zajmowany lokal mieszkalny.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 8. 1. Za wyjątkiem lokalu położonego w Mszanie, w administrowaniu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dukli Sp. z o.o., znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy podlegający przepisom ustawy, w której Gmina posiada 100% udziałów, a nadzór właścicielski gwarantuje właściwą współpracę przy realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

2. Administrator kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.

3. Lokalem mieszkalnym położonym w Mszanie zarządza Burmistrz Dukli.

4. W latach 2021-2026 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

5. Możliwość podnajęcia lub udostępnienia przez Najemcę osobie trzeciej w jakiegokolwiek formie całości lub części wynajmowanego lokalu, jest wyłączona.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach ujętych programem będą przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki pozyskane z funduszy europejskich i innych źródeł zewnętrznych oraz środki własne Gminy. W przypadku realizacji planów remontowych w kolejnych latach – Rada Gminy corocznie określi w budżecie gminy wielkość środków przeznaczonych na ten cel.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy

§ 10. 1. Wysokość kosztów w poszczególnych latach objętych niniejszym Programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów administrowania nieruchomościami.

2. Przewidywana wysokość kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, wydatki inwestycyjne, zostanie zaplanowana w budżetach gminy na poszczególne lata. Jednak rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami Gminy, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych Gminy, tym niemniej, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla ukazania realistycznego obrazu stanu gospodarki mieszkaniowej.

3. Prognozuje się w kolejnych latach wysokość kosztów realizacji Programu, zgodnie z tabelą nr 7:

Tabela nr 7 - wysokość prognozowanych kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych kosztów (w zł)					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji w zł	5 000	5 500	6 000	6 500	7 000	7 500
Koszty remontów w zł	30 000	31 000	32 000	33 000	34 000	35 000
Koszty modernizacji lokali i budynków w zł	40 000	41 000	42 000	43 000	44 000	45 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	5 000	5 500	6 000	6 500	7 000	7 500
Koszty inwestycyjne	W zależności od pozyskanych środków zewnętrznych					

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy stosuje się następujące zasady:

- 1) podejmowania działań zmierzających do dokonania niezbędnych remontów i modernizacji, co w konsekwencji pozwoli na utrzymanie stanu mieszkaniowego zasobu Gminy w dobrym stanie technicznym;
- 2) racjonalnie, oszczędnie i efektywnie gospodarować środkami budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) wspierania dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych celem maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca;
- 4) prowadzenie bieżącej windykacji należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu należności czynszowych.

2. Gmina Dukla w swoim zasobie mieszkaniowym nie posiada wolnych lokali przeznaczonych do przesiedlenia lokatorów z lokali przeznaczonych do remontu kapitalnego, które muszą odbywać się po opróżnieniu lokali na czas takiego remontu. Gmina w okresie objętym Programem nie przewiduje konieczności przeprowadzania remontów, które musiałyby odbywać się z wykwaterowaniem ich mieszkańców na czas trwania remontu.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Programem mają zastosowanie przepisy ustawy.