

Projekt

z dnia 9 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BOGUCHWALE**

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025.1153 t.j.) 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 (Dz. U. 2023. 725 t.j.) Rada Miejska w Boguchwale uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguchwała na lata 2026-2030. Program stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Boguchwały.

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguchwała
na lata 2026-2030**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1

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

§ 2

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguchwała 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.

Rozdział II

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

§3

1. Na zasoby mieszkaniowe gminy składa się 29 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 254,82 m². W tym 2 lokale położone w obiektach szkolnych, w trwałym zarządzie szkół:
 - 1) Lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Boguchwała:
 - a) Boguchwała ul. Suszyckich 53 – 1 lokal.
 - 2) Lokale znajdujące się we Wspólnotach mieszkaniowych:
 - a) Boguchwała ul. Lubomirskiego 1 – 1 lokal,
 - b) Boguchwała ul. Reja 3 – 3 lokale,
 - c) Boguchwała ul. Reja 7 – 4 lokale.
 - 3) Lokale socjalne:

- a) Boguchwała ul. Suszyckich 53 – 3 lokale,
- b) Niechobrz 539 – 8 lokali,
- c) Niechobrz 356 – 3 lokale,
- d) Raclawówka 132 – 2 lokale.
- 4) Budynek mieszkalny:
 - a) Boguchwała ul. Suszyckich 71
- 5) Lokale związane ze stosunkiem pracy przekazane w trwałą zarząd:
 - a) Zgłobień – 2 lokale.
- 6) Spółdzielcze Własnościowe prawo do lokalu
 - a) Boguchwała ul. Sportowa 14 – 1 lokal
- 2. W okresie objętym programem nie jest planowane zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Boguchwała 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 budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i 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 dobry. W niektórych budynkach należałoby przeprowadzić remonty np. docieplić budynek lub wymienić pokrycie dachowe.

Rozdział III

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 posiadaną substancją mieszkaniową.
2. Za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzane w budynkach stanowiących własność Gminy 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.
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 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.

Poniższa tabela przedstawia planowane remonty w okresie obowiązywania Programu

Lp.	Lokalizacja	Planowany remont	Rok
1.	Niechobrz 536	Remont daszków nad drzwiami wejściowymi, doszczelnienie dachu przy obróbkach kominowych, remont instalacji elektrycznej	2026
2.	ul. Suszyckich 71 Boguchwała	Wymiana pokrycia dachowego	2027
3.	Niechobrz 539	Remont elewacji	2028
4.	ul. Suszyckich 71 Boguchwała	Wykonanie termomodernizacji – elewacja budynku	2029
5.	ul. Suszyckich 53 Boguchwała	Wykonanie docieplenia budynku	2030

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5

Gmina Boguchwała do 2030 roku nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych. Nie mniej jednak sprzedaż ich uzależniona jest od zainteresowania najemców wykupem.

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. Polityka czynszowa Gminy Boguchwała powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansowa 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. W lokalach mieszkalnych przekazanych w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym gminy za wynajem stosuje się stawkę bazową czynszu
4. 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.
5. Zróżnicowanie stawek nie dotyczy stawki czynszu za lokale socjalne. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Boguchwała.
6. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające jej wysokość.
7. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia, m.in.:
 - 1) ogólny stan techniczny budynku,
 - 2) wiek budynku.

8. 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 nieocieplony, wymagający wymiany pokrycia dachu, okien i drzwi wejściowych, instalacji wewnętrznych itp.) - 15%,
 - 2) Czynniki podwyższające stawkę czynszu;
 - a) mieszkania w budynkach wybudowanych po 2014 r.- 30%,
 - b) lokale po remoncie - 30%,
 - c) lokale w dobrym stanie technicznym np. wymieniona stolarka okienna i drzwiowa, budynek docieplony - 30%,
9. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na poziom czynszu -sumuje się.

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

§ 7

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) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Lokale w budynkach stanowiących własność Gminy Boguchwała zarządzane są przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Boguchwale.
3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w większości znajdują się w budynkach wielomieszkaniowych, gdzie wspólnoty mieszkaniowe określają sposób i zasady zarządu.
4. W stosunku do lokali mieszkalnych przekazanych w trwały zarząd funkcjonujących w budynku szkoły podstawowej, bieżące administrowanie i zarządzanie tymi lokalami – sprawuje dyrektor placówki.
5. W okresie objętym planem nie planuje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§8

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą wpływy z opat czynszowych, środki finansowe wskazane w budżecie gminy na finansowanie gospodarki mieszkaniowej, dotacje z budżetu państwa, dotacje z Unii Europejskiej pozyskanie w ramach programów, dotacje i pożyczki z BGK w ramach istniejących programów oraz inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§9

1. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji, kosztów zarządu nieruchomościami.
2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują: ubezpieczenie budynków, koszty przeglądów technicznych, koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i przed budynkiem, koszty konserwacji domofonów i dźwigów, koszty legalizacji wodomierzy, koszty utrzymania części wspólnych.

Szacowane koszty przedstawia poniższa tabela

Rodzaj kosztu	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	22 900,00	26 300,00	30 300,00	34 800,00	40 000,00
Koszty remontów i modernizacji	10 000,00	40 000,00	60 000,00	30 000,00	50 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi – spółdzielnia Nowe Miasto	1 950,00	2 000,00	2 100,00	2 200,00	2 400,00
Koszty zarządu Towarzystwo Budownictwa Społecznego	55 200,00	55 500,00	55 800,00	56 000,00	56 300,00

Rozdział IX

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 Boguchwała 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.

Uzasadnienie

Gmina Boguchwała realizuje zadanie własne polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023.725 t.j.) Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Celem programu jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz propozycji rozwiązań problemów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Boguchwała. Biorąc powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.