

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju
z dnia.....2022 r.

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rabka-Zdrój
na lata 2023-2028**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rabka-Zdrój na lata 2023–2028 jest określenie kierunków działania Gminy Rabka-Zdrój w zakresie racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące polityki mieszkaniowej Gminy Rabka-Zdrój mają za zadanie:

- a) dążenie do zaspokojenia niezbędnych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, w zakresie lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony, zamiennych oraz najmu socjalnego lokali,
- b) stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- c) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców Gminy.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) Programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Rabka-Zdrój na lata 2023-2028,
- b) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Rabka-Zdrój,
- c) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.),
- d) właścicielu - należy przez to rozumieć Gminę Rabka-Zdrój,
- e) lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu.

2. Pojęcia używane w dalszych zapisach uchwały, nieokreślone w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w ustawie.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje:

- a) wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy,
- b) prognozę dotyczącą wielkości, przeznaczenia i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,

- c) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na następne lata,
- d) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- e) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- f) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- g) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- h) 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 oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na dzień 1 grudnia 2022 r. tworzą :

- a) lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach będących własnością Gminy - 91 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.300,52 m² ; wykaz lokali określa Tabela 1
- b) lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej –2 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 71,80 m²; wykaz lokali określa Tabela 2
- c) lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych - 59 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.306,19 m²; wykaz lokali określa Tabela 3

Tabela 1

Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach będących własnością Gminy

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Rok budowy
1.	ul. Nowy Świat 1	13	572,45	1881
2.	ul. Nowy Świat 7	7	296,86	1898
3.	ul. Orkana 47	11	289,31	1891



4.	ul. Parkowa 3	8	346,67	1881
5.	ul. Wiejska 1	5	223,53	1932
6.	ul. Poniatowskiego 33	6	190,04	1929
7.	ul. Poniatowskiego 43	6	247,45	1960
8.	ul. Poniatowskiego 49	11	332,29	1930
9.	ul. Aleja 1000-lecia 18	9	272,58	1910
10.	ul. Kasprowicza 16	4	126,73	1936
11.	ul. Jana Pawła II 53	4	150,07	1920
12.	ul. Gilówka 5	1	54,25	1955
13.	ul. Gilówka 12	4	121,66	1925
14.	ul. Gilówka 16	2	76,63	1908
	Ogółem:	91	3.300,52	

Tabela 2

Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rabce-Zdroju

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m2
1.	ul. Poniatowskiego 28/28	1	34,00
2.	ul. Słoneczna 10/8	1	37,80
	Ogółem:	2	71,80

Tabela 3

Lokale mieszkalne będące własnością Gminy zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m2
1.	ul. Orkana 18	9	349,80
2.	ul. Orkana 16	5	202,50
3.	ul. Orkana 14	12	481,20
4.	ul. Orkana 14A	8	320,32
5.	ul. Orkana 14B	7	306,45
6.	ul. Chopina 8	2	115,06
7.	ul. Chopina 6	2	85,09
8.	ul. Chopina 4	3	98,04
9.	ul. Gilówka 14	2	85,98
10.	ul. Kilińskiego 9	3	111,15
11.	ul. Podhalańska 42	4	68,60
12.	ul. Podhalańska 42C	2	82,00
	Ogółem:	59	2.306,19

3. Z ogólnej liczby budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy, 5 budynków to budynki zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Małopolskiego; wykaz budynków zabytkowych określa Tabela 4.

Tabela 4

Wykaz budynków zabytkowych w mieszkaniowym zasobie Gminy

Lp.	Adres i nazwa budynku	Rok budowy	Konstrukcja budynku
1.	ul. Nowy Świat 1 („Liliana”)	1881	drewniany
2.	ul. Nowy Świat 7 („Antonina”)	1898	drewniany
3.	ul. Orkana 47 („Warszawa”)	1891	drewniany
4.	ul. Parkowa 3 („Krzywoń”)	1881	murowany
5.	ul. Jana Pawła II 53 („Janówka”)	1920	drewniany

§ 5. Według stanu na dzień 01 stycznia 2022 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 152 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 5.678,51 m², w tym:

a) przeznaczone na najem socjalny - 4 lokale o powierzchni użytkowej 130,82 m² - wykaz lokali określa Tabela 5

Tabela 5

Wykaz lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz pomieszczenia tymczasowe w mieszkaniowym zasobie Gminy

L.p.	Adres budynku i mieszkania	Ilość izb	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	ul. Gilówka 12/4	2	27,40
2.	ul. Gilówka 16/2	2	33,32
3.	ul. Nowy Świat 7/6	2	44,10
4.	ul. Aleja 1000-lecia 18/9	2	26,00
	Ogółem:	8	130,82

§ 6. 1. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia Tabela 6

Tabela 6

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	-	-
Od 50 do 100 lat	7	50%
Powyżej 100 lat	7	50 %
Razem:	14	100,00 %

2. Aktualny stan techniczny budynków przedstawia Tabela 7

Tabela 7

Kryterium podziału budynków	Budynki		
	w dobrym stanie technicznym	w dostatecznym stanie technicznym	w złym stanie technicznym
wiek budynku: do 50 lat	-	-	-
wiek budynku: 50 - 100 lat	1	3	3
wiek budynku: powyżej 100 lat	0	3	4

3. Mieszkaniowy zasób Gminy ocenia się jako:

- a) stary (wszystkie budynki są w wieku powyżej 60 lat),
- b) w większości o dostatecznym i złym stanie technicznym (93,00 % budynków),
- c) z dużą ilością budynków zabytkowych (5 budynków), których remonty są znacznie droższe od remontów innych budynków.

Prognoza stanu technicznego budynków w kolejnych latach

Kolejne lata	Kryterium stanu technicznego budynków (zarazem usytuowanych tam mieszkań) stanowiących własność Gminy		
	w dobrym stanie technicznym	w dostatecznym stanie technicznym	w złym stanie technicznym
2023	1	6	7
2024	2	5	7
2025	2	6	6
2026	3	7	4
2027	4	7	3
2028	5	7	2

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- a) wiek budynku,
- b) rodzaj zabudowy,
- c) rodzaj konstrukcji budynku,
- d) rodzaj i stan pokrycia dachowego,
- e) sposób podpiwniczenia i izolacji budynku,
- f) warunki gruntowe,
- g) sposób utrzymania budynku,

- h) sposób użytkowania przez mieszkańców,
- i) wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów.

§ 7. 1. Gmina planuje budowę 3 nowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych z wykorzystaniem środków z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, w których powstanie 26 nowych mieszkań.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy może ulec powiększeniu poprzez:

- a) budowę wielorodzinnych budynków mieszkalnych,
- b) nabycia praw własnościowych do lokali poza mieszkaniowym zasobem Gminy w drodze spadku po osobach zmarłych, które nie pozostawiły ustawowych spadkobierców.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy może ulec zmniejszeniu w wyniku:

- a) stopniowego opróżniania z lokatorów zabytkowych willi, które po przeprowadzeniu generalnych remontów przeznaczone zostaną na lokale użytkowe,
- b) wyłączenia z eksploatacji lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny i brak ekonomicznego uzasadnienia dla przeprowadzenia remontów.

§ 8. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy w miarę potrzeb wyodrębnione zostaną lokale na najem socjalny oraz pomieszczenia tymczasowe.

2. Lokale przeznaczone na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe mogą być wydzielone tylko w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy.

3. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia Tabela 8

Tabela 8

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali mieszkalnych w tym:	152	152	152	178	159	148
Lokale socjalne	5	6	7	9	9	9
Pomieszczenia tymczasowe	2	3	3	4	3	2

Rozdział 3.

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

§ 9. 1. W zakresie poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, kontynuowane będą działania związane z remontami i modernizacjami budynków w ramach środków finansowych przeznaczonych na te cele w kolejnych latach.

2. Zabezpieczenie w budżecie Gminy przyjętych w Programie środków finansowych na remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy pozwoli na podniesienie standardu budynków i lokali.

§ 10. 1. Jednym z podstawowych elementów prawidłowego zarządzania substancją mieszkaniową jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, a wiedza na temat stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

2. Większość budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

3. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom dlatego w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, zmiany źródeł ogrzewania na ekologiczne, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, gazowych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

4. Potrzeby w zakresie koniecznych do wykonania remontów będą ustalane przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie stanu technicznego budynków, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.), ekspertyzy, decyzje i postanowienia instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez zarządcę zasobu mieszkaniowego.

5. Powyższe nie dotyczy stanów awaryjnych, które należy usuwać niezwłocznie.

6. W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe są ustalane zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy do wspólnot w wysokości uchwalonej przez wspólnoty, zgodnie z posiadanymi udziałami we wspólnotach.

7. Zestawienie potrzeb, plan rzeczowy i finansowy remontów i modernizacji w mieszkaniowym zasobie Gminy (bez remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych) przedstawia Tabela 9.

Tabela 9

Zestawienie potrzeb, plan rzeczowy i finansowy remontów i modernizacji w latach 2023-2028 z uwzględnieniem planowanych kwot wydatków przeznaczonych na ten cel w poszczególnych latach

Rodzaj prac remontowych	Nakład finansowy w zł					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Wymiana źródeł ciepła	250.000	200.000				
Remonty dachów			50.000	80.000	180.000	180.000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej		25.000	45.000	40.000	85.000	90.000
Przebudowa kominów (w tym wentylacja)	50.000		50.000		60.000	60.000
Termomodernizacja budynków			170.000	100.000	350.000	350.000
Remonty klatek schodowych		35.000		25.000	45.000	45.000
Wymiana instalacji wewnętrznych	50.000	50.000	100.000	35.000	75.000	85.000
Inne remonty	20.000	20.000	25.000	25.000	30.000	40.000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. Gmina generalnie nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych. Ewentualna ich sprzedaż musi być uzasadniona szczególnymi okolicznościami oraz poprzedzona analizą stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

2. Ze względów ekonomicznych możliwa jest natomiast sprzedaż budynków stanowiących własność Gminy Rabka-Zdrój, których stan technicznych wymaga przeprowadzenia kosztownych generalnych remontów. Planuje się w roku 2027 sprzedaż Willi Bagatela, a w roku 2028 Willi Dewajtis.

3. Uzyskane przychody z tytułu ewentualnej sprzedaży mieszkań i budynków przeznaczone zostaną w całości na remonty i modernizację budynków i mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej Gminy oraz warunki obniżania czynszu.

§ 12. 1. Polityka czynszowa w latach 2023 - 2028 zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków ale także zabezpieczyć środki na ich remonty.

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne określi zarządzeniem Burmistrz Rabki-Zdroju.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokale mieszkalne,
- b) czynsz za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

4. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany będzie na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu jego położenia oraz ogólnego stanu technicznego budynku i jego położenia.

5. Czynniki podwyższające wysokość czynszu:

- a) budynek położony w strefie A uzdrowiska Rabka-Zdrój + 5%,
- b) lokal usytuowany w budynkach wspólnot mieszkaniowych + 10%

6. Czynniki obniżające wysokość czynszu:

- a) budynek położony poza strefą uzdrowiska Rabka-Zdrój - 5%
- b) zły stan techniczny budynku - 20%,
- c) dostateczny stan techniczny budynku - 10%
- d) brak WC w lokalu - 5%,
- e) brak łazienki w lokalu - 5%,
- f) lokal znajdujący się na strychu - 15%.

7. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone będą indywidualnie na podstawie umów w tym zakresie.

8. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszowe nie dotyczą czynszu za lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

9. Czynniki obniżające stawki czynszowe nie mają zastosowania przy ustalaniu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali komunalnych.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

11. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe jest równa stawce czynszu za lokal socjalny.

12. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody, gospodarowanie odpadami komunalnymi, odbiór nieczystości płynnych, odprowadzenie ścieków, opłat stałych za wodomierz oraz energię elektryczną na klatkach schodowych, korytarzach oraz piwnicach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

13. Ustala się, że wysokość czynszu za lokale mieszkalne na wniosek najemcy może zostać obniżona nie częściej niż raz w roku na okres 6 miesięcy o:

- a) - 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 95% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 55% w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) - 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40% w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 13. 1. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Burmistrz Rabki-Zdroju.

2. Czynności administrowania i obsługi finansowo-księgowej mieszkaniowego zasobu Gminy wykonuje zarządca w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

3. Funkcję zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy pełni samorządowy zakład budżetowy – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rabce-Zdroju.

4. W budynkach wspólnot mieszkaniowych w których znajdują się lokale mieszkalne będące własnością Gminy zarządza Zarząd Wspólnoty bądź inny podmiot, któremu taki zarząd został prawnie powierzony.

5. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 14. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) prowadzenie niezbędnej dokumentacji finansowo-księgowej,
- 2) prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego,

- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, ich wypowiedania, pobierania czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela,
- 4) utrzymanie budynków, lokali w należyтым stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację, naprawy, remonty i modernizację,
- 5) windykację zaległości czynszowych,
- 6) realizacja orzeczeń sądowych w zakresie przyznania lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych w sprawach o eksmisję.

§ 15. Zadania z zakresu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zrealizowane będą poprzez:

- 1) bieżące rozliczanie i księgowanie,
- 2) zlecanie przeprowadzania rocznych i 5 letnich przeglądów stanu technicznego budynków, stanu instalacji elektrycznych oraz corocznie przeglądów kominiarskich,
- 3) realizację pilnych niezbędnych napraw i remontów obiektów, szczególnie tych wynikających z przeglądów stanu technicznego,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym,
- 5) egzekwowanie użytkowania budynków oraz lokali zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 6) racjonalizację używania mediów,
- 7) monitorowanie zaległości czynszowych, wysyłanie upomnień a także w razie braku reakcji ze strony dłużnika kierowanie pozwów do sądu oraz wniosków o wszczęcie egzekucji do komornika.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne, pomieszczenia tymczasowe, lokale użytkowe, opłaty za bezumowne korzystanie z lokali, wpływy z odzyskanego zadłużenia czynszowego oznaczone w tabeli jako „czynsz”,
- b) opłaty za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi oznaczone w tabeli jako „wspólnoty”
- c) dotacje z budżetu gminy oznaczone w tabeli jako „dotacja”

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy przedstawia poniższa tabela.

§ 17. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) Fundusz Dopłat BGK,
- b) Fundusze Unii Europejskiej,
- c) Środki z budżetu państwa,
- d) Środki ze sprzedaży budynku komunalnego

Kolejne lata	Źródła finansowania	
	Podstawowe	Dodatkowe
2023	Czynsz, wspólnoty, dotacja	-
2024	Czynsz, wspólnoty, dotacja	-
2025	Czynsz, wspólnoty, dotacja	-
2026	Czynsz, wspólnoty, dotacja	Fundusz dopłat BGK, dotacja z budżetu państwa - na budowę dwóch budynków na 26 mieszkań komunalnych
2027	Czynsz, wspólnoty,	Środki ze sprzedaży budynku komunalnego
2028	Czynsz, wspólnoty	Środki ze sprzedaży budynku komunalnego

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

§ 18. 1. Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy obejmują w szczególności:

- a) opłaty za dostawę energii elektrycznej, gazu i wody w części dotyczącej wspólnego użytku w nieruchomości,
- b) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) opłaty za przeglądy, usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- f) wydatki na utrzymanie zieleni,
- g) wynagrodzenie za zarządzanie

2. Planowane wydatki na pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2028 przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Wydatki w złotych					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego o zasobu gminy ogółem w tym:	1.878.90 0	1.960.00 0	2.156.00	2.102.00 0	2.705.00 0	2.850.00 0
Koszty bieżącej eksploatacji	1.508.90 0	1.630.00 0	1.711.00 0	1.797.00 0	1.880.00 0	2.000.00 0
Koszty inwestycyjne	350.000	275.000	415.000	255.000	750.000	765.000
Koszty remontów	20.000	55.000	30.000	50.000	75.000	85.000

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na koszty remontów (fundusz remontowy) do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał wspólnot mieszkaniowych. ZGM zobowiązany będzie planować środki na pokrycie tych kosztów w wysokości proporcjonalnej do udziału gminy w każdej ze wspólnot mieszkaniowych.

4. Planowane wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na koszty remontów (fundusz remontowy) do wspólnot mieszkaniowych w latach 2023-2028 przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Wydatki w złotych					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólnymi ogółem w tym:	235.000	245.000	257.000	267.000	277.000	289.000
Zaliczka na koszty zarządu	199.000	209.000	220.000	229.000	238.000	249.000
Wpłaty na koszty remontów (fundusz remontowy)	36.000	36.000	37.000	38.000	39.000	40.000

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 19. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy za priorytetowe uznaje się następujące działania:

- a) budowa nowych mieszkań w budynkach wielorodzinnych z wykorzystaniem środków z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz dotacji z budżetu państwa.
- b) intensyfikacja zamian wzajemnych lokali, jako sposób na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb i możliwości finansowych lokatorów,
- c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości,
- d) podejmowanie działań w celu zapewnienia lokali zamiennych dla rodzin wymagających przekwaterowania z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub zmiany sposobu użytkowania.

§ 20. 1. W przypadku konieczności zapewnienia lokali zamiennych w związku z realizacją inwestycji gminnych, planowanymi remontami bądź sprzedażą budynków lub lokali, najemcy otrzymają propozycję zamiany na inny lokal będący w mieszkaniowym zasobie Gminy bądź w przypadku braku wolnych lokali zostaną takie lokale wynajęte na wolnym rynku.

2. Lokale zamienne w przypadku planowych remontów zostaną przekazane na rzecz najemców na czas trwania remontu bądź modernizacji budynku lub lokali.

3. Lokale zamienne wynajęte przez Gminę na wolnym rynku zostaną podnajęte na rzecz najemców na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 21. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju.

§ 22. 1. Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w planie finansowym Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rabce-Zdroju i w budżecie Gminy Rabka-Zdrój na kolejne lata.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkości przyjętych w nim wskaźników.

§ 23. W sprawach nieuregulowanych w Programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Uzasadnienie

Do Uchwały w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rabka-Zdrój.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.), Rada Miejska została zobowiązana do uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięcioletnie okresy obowiązywania.

Zgodnie z zapisami art. 21 ust. 2 w/w ustawy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

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

3. planowaną sprzedaż lokali na kolejne lata,

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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,

8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedstawiony projekt uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rabka-Zdrój na lata 2023-2028 zawiera wszystkie wyżej wymienione elementy i jest dostosowany do posiadanego zasobu mieszkaniowego naszej uzdrowskiej Gminy, jej zasobów, możliwości budżetowych oraz potrzeb lokalnej społeczności.

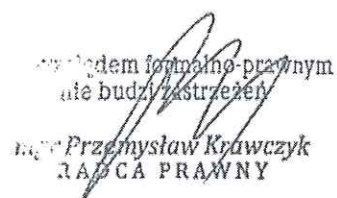
Dotychczas obowiązująca uchwała nr XXXVII/275/2017 Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju z dnia 25 października 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rabka-Zdrój na lata

2017 - 2022. W związku z upływem jej obowiązywania oraz zaistniałymi w tym okresie zmianami legislacyjnymi koniecznym staje się przyjęcie nowej uchwały.

opracował:

Tomasz Rajca


BURMISTRZ
mgr Leszek Świder


mgr Przemysław Krawczyk
RADA PRAWNY

