

UCHWAŁA NR XX.217.2025
RADY MIEJSKIEJ W BOGUCHWALE

z dnia 23 grudnia 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej
w Boguchwale

Piotr Pustelny

**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. Czynnikiem 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 356 | 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 wielomieszkańczych, gdzie wspólnoty mieszkaniowe określają sposób i zasady zarządu.
4. W stosunku do lokali mieszkalnych przekazanych w trwałą 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.