



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 26 stycznia 2023 r.

Poz. 461

### UCHWAŁA NR XXXIX/277/2022 RADY GMINY WADOWICE GÓRNE

z dnia 29 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wadowice Górne na lata 2023-2027**

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

#### **Rada Gminy Wadowice Górne uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wadowice Górne na lata 2023-2027” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wadowice Górne.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVI/198/2018 Rady Gminy Wadowice Górne z dnia 15 lutego 2018 r w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wadowice Górne na lata 2018-2022 .

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Maciejak**

Załącznik do uchwały Nr XXXIX/277/2022

Rady Gminy Wadowice Górne

z dnia 29 grudnia 2022 r.

## ZAŁĄCZNIK

### " Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wadowice Górne na lata 2023-2027"

#### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wadowice Górne w latach 2023-2027.

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy Wadowice Górne wchodzi 15 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 846,63 m<sup>2</sup> mieszczące się w 9 budynkach stanowiących własność Gminy Wadowice Górne.

**Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:**

Lp.	Miejscowość, lokalizacja budynku	Pow. w m <sup>2</sup>	Ilość lokali	Wyposażenie w instalacje
1.	Wadowice Górne 143a Ośrodek Zdrowia	63,89 51,33	2	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja sieciowa, gaz, CO indywidualne
2.	Wampierzów Szkoła Podstawowa	71,18	1	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gaz CO indywidualne
3.	Przebendów dawna Agronomówka	51,62	1	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja sieciowa, gaz, CO indywidualne
4.	Wola Wadowska Dom Nauczyciela	67,30 67,30	2	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gaz CO indywidualne
5.	Izbiska Szkoła Podstawowa	45,83 56,80	2	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gaz CO indywidualne
6.	Jamy Budynek OSP	36,77 66,12	2	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gaz CO indywidualne
7.	Jamy Szkoła Podstawowa	48,44 48,44	2	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gaz CO indywidualne
8.	Wadowice Dolne Szkoła Podstawowa	55,00	1	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja sieciowa, gaz, CO indywidualne
9.	Wadowice Dolne 51	62,29 54,32	2	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja sieciowa, gaz, CO indywidualne

2. W prognozowanym okresie Gmina Wadowice Górne nie planuje powiększania zasobu mieszkaniowego, a jedynie utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali już znajdujących się w zasobie.

3. Lokale mieszkalne należące do gminnego zasobu mieszkaniowego położone są w różnych budynkach, z tego powodu ich stan techniczny jest zróżnicowany. Stan lokali można określić jako dobry. Niektóre budynki wymagają przeprowadzenia remontu ze względu na wiek budynku, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania.

## Rozdział 2.

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

1. Potrzeby remontowe lokali i budynków wynikają z 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:

- a) utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, w stałej sprawności technicznej na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w czasie jego użytkowania,
- b) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku,
- c) zapewnienie sprawnego działania instalacji wewnętrznych: wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazowej i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu.

3. Realizacja w każdym roku remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

4. W latach 2023-2027 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków, plany remontowe, potrzeby zgłaszane przez lokatorów oraz możliwości finansowe Gminy.

### Planowane koszty w poszczególnych latach obowiązywania programu w tys. zł

Nazwa zadania	2023	2024	2025	2026	2027
Wymiana pokryć dachowych	-	80,0	-	-	-
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	-	-	80,0	-	-
Remonty bieżące i instalacyjne	10,0	25,0	15,0	15,0	10,0
RAZEM	10,0	105,0	95,0	15,0	10,0

## Rozdział 3.

### Planowana sprzedaż lokali

Gmina w latach 2023-2027 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych pozostających w zasobie mieszkaniowym gminy.

## Rozdział 4.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy w latach obowiązywania programu ma na celu takie kształtowanie stawek czynszu aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Wójt Gminy Wadowice Górne ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Ustalona przez Wójta Gminy bazowa stawka czynszu, podlega zwiększeniu w przypadku wystąpienia niżej wymienionych czynników uzasadniających zastosowanie podwyżki:

- a) budynek po termomodernizacji 30%
- b) w przypadku wyposażenia lokalu w kanalizację sieciową - o 20%
- c) w przypadku wyposażenia lokalu w gaz przewodowy - o 20%,
- d) w przypadku wyposażenia lokalu w C.O indywidualne- o 20%
- e) w przypadku usytuowania lokalu w centrum miejscowości to jest w pobliżu jednostek handlowo-usługowych i komunikacji - o 20%,

4. Ustalona przez Wójta Gminy bazowa stawka czynszu, podlega obniżeniu w przypadku wystąpienia niżej wymienionych czynników uzasadniających zastosowanie obniżki:

a) zły stan techniczny budynku – o 10%

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i ścieków, w przypadku gdy najemca nie ma zawartych umów bezpośrednio z dostawcą mediów i usług.

#### **Rozdział 5.**

##### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy.**

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

Wójt Gminy Wadowice Górne.

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) utrzymanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń w należyтым stanie technicznym,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem

3. Nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Wadowice Górne w latach 2023-2027.

#### **Rozdział 6.**

##### **Źródła finansowania w latach 2023-2027**

W latach objętych niniejszym programem źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, wydzielone środki w budżecie gminy oraz inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

#### **Rozdział 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.**

1. Szacowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego.

<b>Rodzaj wydatku</b>	<b>2023 (w tys. zł)</b>	<b>2024 (w tys. zł)</b>	<b>2025 (w tys. zł)</b>	<b>2026 (w tys. zł)</b>	<b>2027 (w tys. zł)</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	1,5	1,5	2,0	2,0	2,5
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	10,0	105,0	95,0	15,0	10,0

2. Nie przewiduje się nakładów inwestycyjnych na powiększenie zasobu mieszkaniowego.

#### **Rozdział 8.**

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

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
- 2) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych,

- 3) przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu (zapewnienia lokalu zastępczego) na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji. Konieczne prace prowadzone będą poprzez okresowe wyłączanie części remontowanego lokalu z użytkowania.
2. W latach 2023-2027 Gmina nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.