



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 17 grudnia 2024 r.

Poz. 5790

UCHWAŁA NR VIII/51/2024 RADY GMINY GRODZISKO DOLNE

z dnia 29 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodzisko Dolne na lata 2025-2030"

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.2 pkt 3 oraz art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1465 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725)

Rada Gminy Grodzisko Dolne uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodzisko Dolne na lata 2025-2030” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodzisko Dolne.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Gdański

Załącznik do Uchwały Nr VIII/51/2024

Rady Gminy Grodzisko Dolne

dnia 29 listopada 2024r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZISKO DOLNE NA LATA 2025 - 2030

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodzisko Dolne na lata 2025 -2030, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodzisko Dolne, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Zakres programu obejmuje:
 - 1) Postanowienia ogólne;
 - 2) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 3) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
 - 4) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 5) Zasadę polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 6) 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) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
 - 8) Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
 - 9) Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym gminy.
3. Celem programu jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz propozycji rozwiązań problemów gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

§2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

1. W skład obecnego zasobu mieszkaniowego, będącego własnością Gminy Grodzisko Dolne wchodzi:
 - 1) trzy mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 113 m², w budynku wielorodzinnym w Grodzisku Górnym, wyposażonych w centralne ogrzewanie gazowe, kanalizację, energię elektryczną. W każdym mieszkaniu jest łazienka i ubikacja z bieżącą wodą. Budynek zlokalizowany na działce nr. 1284 w Grodzisko Górnym;
 - 2) jedno mieszkanie o powierzchni 53,80 m², w budynku szkoły podstawowej w Chodaczowie, wyposażone w centralne ogrzewanie olejowe, energię elektryczną. W mieszkaniu jest łazienka oraz ubikacja z bieżącą wodą. Budynek zlokalizowany na działce nr. 138 w Chodaczowie.

2. Wymienione w ust. 1 budynki zostały wybudowane w latach siedemdziesiątych XX wieku. W wyniku długoletniego użytkowania budynki te ulegają normalnemu zużyciu technicznemu. W ramach posiadanych środków na bieżąco prowadzone są prace remontowe.
3. Prognoza zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach: Nie przewiduje zwiększenia liczby mieszkań ze względu na strukturę obszarową i funkcjonalną Gminy (gmina wiejska z przeważającą zabudową zagrodową, jednorodziną), jak również na obszar jej położenia. Na terenie Gminy znajdują się ponadto dwa budynki wielomieszkaniowe, jeden należący do Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku, drugi natomiast jest budynkiem prywatnym.
4. Ze względów związanych z położeniem gminy oraz jej strukturą obszarową nie przewiduje się budowy w okresie obowiązywania Programu nowych lokali mieszkalnych, które wchodziłyby w gminny zasób nieruchomości. Gmina nie uczestniczy w programie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM).

Rozdział III

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

§3

1. Budynki liczą ok. ponad 50 lat i więcej dlatego ich stan techniczny wymaga ponoszenia znacznych kosztów remontowych. Priorytetem w planowanych zadaniach będzie zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.
2. Do zasadniczych prac remontowo-modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:
 - 1) w budynku wielorodzinnym w Grodzisku Górnym:
 - a) remont elewacji wraz z wymianą okien na klatce schodowej i drzwi wejściowych,
 - b) remont instalacji elektrycznej,
 - c) remont instalacji sanitarnej,
 - d) malowanie klatki schodowej,
 - e) wymiana barierki na klatce schodowej,
 - f) remonty bieżące /nieprzewidziane sytuacje wymagające natychmiastowej naprawy w wyniku zdarzeń losowych/.
 - 2) w budynku szkoły podstawowej w Chodaczowie:
 - a) malowanie klatki schodowej,
 - b) remonty bieżące /nieprzewidziane sytuacje wymagające natychmiastowej naprawy w wyniku zdarzeń losowych/.
 - 3) Wykaz planowanych potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz nakładów finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Grodzisko Dolne w latach 2025 - 2030 przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp	Rodzaj remontu	2025r. kwota	2026r. kwota	2027r. kwota	2028r. kwota	2029r. kwota	2030r. kwota
1.	Budynek wielorodzinny w Grodzisku Górnym						
	Remont elewacji wraz z wymianą okien na klatce			150.000 zł			
	Wymiana drzwi wejściowych	6.000 zł					
	Malowanie klatki schodowej	5.000 zł					
	Wymiana barierki na schodach		12.000 zł				
	Remont instalacji elektrycznej					30.000 zł	
	Remont instalacji sanitarnej	5.000 zł			15.000 zł		
	Remonty bieżące	2.000 zł	3.000 zł	4.000 zł	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł
2.	Budynek szkoły w Chodaczowie						
	Malowanie klatki schodowej			5.000 zł			
	Remonty bieżące	2.000 zł	2.500 zł	2.500 zł	3.000 zł	3.000 zł	3.000 zł
	Razem	20.000 zł	17.500 zł	161.500 zł	23.000 zł	38.000 zł	8.000 zł

3. Dokonując analizy potrzeb mieszkaniowych gminy, obecny stan zaspokaja potrzeby mieszkańców. Z danych Urzędu Gminy oraz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Grodzisku Dolnym wynika, że brak jest zapotrzebowania ze strony mieszkańców na lokale mieszkalne wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.
- 4.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§4

1. W latach 2025 - 2030 przewiduje się sprzedaż 3 lokali mieszkalnych położonych w budynku wielorodzinnym w Grodzisku Górnym.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie na wniosek najemcy lub w trybie przetargu, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku szkoły Podstawowej w Chodaczowie.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§5

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025 - 2030, które zapewniłyby samowystarczalność gospodarki mieszkaniowej.
2. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty utrzymania bieżącego, ale zapewnić środki na remonty i modernizację budynków.
3. Ustalanie stawki podstawowej czynszu za 1m² lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela (prąd, woda, gaz, wywóz nieczystości stałych i ciekłych) będzie dokonywana przez Wójta Gminy, w zależności od potrzeb, zarządzeniem.
4. Ustala się zróżnicowane stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) położenie budynku:
 - a) w centrum wsi - plus 30%
 - b) na obrzeżach wsi, przysiółkach - minus 10%
 - 2) położenie lokalu w budynku (kondygnacja, stopień nasłonecznienia)
 - a) mieszkanie w suterenie - minus 30%;
 - b) mieszkanie na parterze - stawka podstawowa;
 - c) mieszkanie na I i II piętrze - stawka podstawowa;
 - d) powyżej II piętra - minus 10%.
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) ubikacja w mieszkaniu - plus 30%;
 - b) łazienka w mieszkaniu - plus 30%;
 - c) centralne ogrzewanie w mieszkaniu - plus 30%
 - 4) ogólny stan techniczny budynku:
 - a) zły stan budynku - minus 10%;
 - b) dobry stan techniczny - stawka podstawowa;
 - c) bardzo dobry stan techniczny - plus 10%
- 5) Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 50% wartości określonej stawki podstawowej ustalonej przez Wójta Gminy zarządzeniem wraz z obniżeniem lub podwyższeniem określonym w ust.4, pkt. 1,2,3,4.
- 6) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego wynosi 300 % wartości określonej stawki podstawowej ustalonej przez Wójta Gminy zarządzeniem wraz z obniżeniem lub podwyższeniem określonym w ust.4, pkt. 1,2,3,4.
5. Wpływy z czynszów przeznaczone zostaną na pokrycie kosztów eksploatacyjnych oraz bieżących remontów mieszkaniowych zasobów gminy.

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

§6

Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy Grodzisku Dolne. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2025 - 2030.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§7

1. W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) innych źródeł z budżetu gminy
 - 3) źródeł zewnętrznych: podstawowe i europejskie programy wsparcia finansowego na remont, rozbudowę i termomodernizację budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkalnego.
2. Prognozowana wysokość dochodów zasobu mieszkaniowego Gminy Grodzisko Dolne w latach 2025-2030.

Tabela nr 2

	2025r. kwota	2026r. kwota	2027r. kwota	2028r. kwota	2029r. kwota	2030r. kwota
Prognozowane przychody z czynszów lokali mieszkalnych	14.000 zł	14.000 zł	18.000 zł	18.000 zł	18.000 zł	18.000 zł

Rozdział VIII

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§8

1. Wydatki na remonty i modernizację, oraz nakłady finansowe na utrzymanie zasobu mieszkalnego który przedstawia Tabela nr 1.
2. Nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy na nowe zadania inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego.

Rozdział IX**Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym gminy****§9**

1. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości zamiany lokali tj. zapewnienia lokalu zastępczego na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji.
2. Konieczne prace prowadzone są poprzez okresowe wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania.