



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 11 kwietnia 2025 r.

Poz. 1846

UCHWAŁA NR XII/72/2025 RADY GMINY GAWŁUSZOWICE

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gawłuszowice na lata 2025-2029.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1, 2, 3 i art. 20 ust. 1, 2 i art. 21 ust. 1 pkt. 1 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz. 725 z późn. zm.) Rada Gminy Gawłuszowice uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gawłuszowice na lata 2025-2029”, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gawłuszowice.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
GAWŁUSZOWICE

Karolina Kilian

Załącznik do uchwały Nr XII/72/2025

Rady Gminy Gawłuszowice

z dnia 27 marca 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gawłuszowice na lata 2025-2029.**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gawłuszowice w latach 2025-2029****Wprowadzenie**

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu stanowiącego, jakim jest Rada Gminy Gawłuszowice i organu wykonawczego jakim jest Wójt Gminy Gawłuszowice. Biorąc pod uwagę fakt, że ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy, realizacja założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi ważny cel jej działania. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, jej charakteru, stanu rozwoju oraz stanu infrastruktury technicznej i obejmuje 5-cio letni okres gospodarowania zasobem Gminy w latach 2025-2029.

§ 1. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy Gawłuszowice wchodzi 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 95,00 m². Lokale te znajdują się w jednej miejscowości na terenie gminy Gawłuszowice w 2 różnych budynkach, stanowiących własność gminy. Rozmieszczenie lokali mieszkalnych na terenie gminy w szczególności ich wielkość oraz stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1. Wykaz lokali mieszkaniowych.

L.p.	Miejscowość, nr działki, nr budynku	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Ilość izb w lokalu	Wyposażenie lokalu w instalacje
1.	Gawłuszowice, dz. nr 581/2, budynek Ośrodka Zdrowia, nr 6c.	45,00	3	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja (POŚ), C.O. indywidualne.
2.	Gawłuszowice, dz. nr 603/1, Szkoła Podstawowa im. Władysława Jasińskiego w Gawłuszowicach, nr 5.	50,00	3	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja (POŚ), C.O. współdzielone ze Szkołą.
	Razem:	95,00	6	

2. Gmina Gawłuszowice nie dysponuje lokalami socjalnymi.

3. W prognozowanym okresie Gmina Gawłuszowice planuje powiększenie zasobu mieszkaniowego, poprzez adaptację na lokal mieszkalny pustostanu będącego w gminnym zasobie nieruchomości.

4. Stan techniczny oraz analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Gawłuszowice:

- Budynek Ośrodka Zdrowia, nr 6c w Gawłuszowicach - budynek jest konstrukcji murowanej, dwukondygnacyjnej z piwnicami. Dach pokryty blachą dobre jakości. Stropy żelbetowe. Stan stolarki okiennej i drzwiowej jest bardzo dobry zostały wymienione na przełomie 2023/2024 roku.

W budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny; zlokalizowany na I piętrze ze wspólną klatką schodową. Lokal jest wyposażony w instalację gazową, elektryczną i wodno-kanalizacyjną. Ogrzewanie lokalu jest przy pomocy kotłowni gazowej. Planowana jest wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej.

- Budynek Szkoły Podstawowej im. Władysława Jasińskiego w Gawłuszowicach, nr 5 w Gawłuszowicach - w budynku znajduje się 1 lokal mieszkalny zlokalizowany na parterze. Stolarka okienna z PCV, stolarka drzwiowa jest w bardzo dobrym stanie zostały wymienione na przełomie 2023/2024 roku. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową. Ogrzewany jest za pomocą pompy ciepła oraz gazu.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Ze względu na to, iż nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich zaległości remontowych, które narosły przez wiele lat oraz w związku z faktem, iż zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy planuje się poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców. Za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów wyżej wymienionego bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. W związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz innych działań zmierzających do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym w szczególności sprawnego funkcjonowania instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych oraz przewodów kominowych. 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. Budynki wymagają przeprowadzenia remontu ze względu na wiek budynku, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania.

2. W latach 2025-2029 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. Remonty bieżące i roboty modernizacyjne, realizowane będą na podstawie planu remontowego, zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela 2. Plan remontów i robót modernizacyjnych na lata 2025-2029.

Lp.	Planowany rok wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych	Zakres planowanych prac remontowych i modernizacyjnych
1.	2025	Malowanie klatki schodowej o pow. ok. 100 m ²
2.	2026	Modernizacja instalacji elektrycznej
3.	2027	Adaptacja pustostanu na lokal mieszkalny
4.	2028	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej
5.	2029	Remont pustostanu o pow. 60 m ²

3. Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych w danym roku budżetowym na jego realizację lub zmianę priorytetów.

4. Zakłada się, że przy planowaniu remontów wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy - Prawo budowlane.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 3. Na lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony. Sytuacja finansowa obecnych najemców nie rokuje możliwości wykupienia przez nich, w najbliższych latach, zajmowanych lokali. Z tego powodu nie przewiduje się możliwości sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu w latach 2025 – 2029. Jednakże w razie ewentualnej sprzedaży lokalu mieszkalnego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Przychody z czynszów lokali mieszkalnych nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, w związku z tym przy ustalaniu wysokości stawek czynszu na poszczególne lata będzie uwzględniony ich wzrost.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, bazowe stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat eksploatacyjnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa..

3. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS.

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

a) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- lokal wyposażony w łazienkę i WC + 20%
- lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną + 20%
- lokal wyposażony w c.o. + 20%
- budynek po termomodernizacji + 30%
- w przypadku usytuowania lokalu w centrum miejscowości to jest w pobliżu jednostek handlowo-usługowych i komunikacji - o 20%.

b) Czynniki obniżające stawkę bazową: - lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych - 10%

- lokal w złym stanie technicznym lub zawilgocony – 10%

stosuje się maksymalną zniżkę stawki bazowej czynszu – 20%.

5. Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, w tym: opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

6. Czynsz najmu płatny jest z dołu do dnia 15-go każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, chyba że strony postanowią inaczej.

7. Obniżenie wysokości czynszu najmu może nastąpić na wniosek najemcy.

8. Do warunków uzasadniających obniżenie czynszu zalicza się w szczególności:

a) Spełnienie kryterium dochodowego uzasadniającego stosownie obniżek czynszu,

b) Uzasadniona potrzeba czasowego obniżenia czynszu wynikająca ze względów społecznych (trwałe inwalidztwo, bezrobocie) oraz zdarzeń losowych (pożar, powódź).

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy Gawłuszowice lub przez osoby działające z upoważnienia Wójta.

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 Gawłuszowice w latach 2025-2029.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6. W okresie objętym programem, źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących, remontów kapitalnych będą przychody z czynszów, środki z budżetu Gminy oraz pozyskane przez Gminę środki ze źródeł zewnętrznych w ramach dostępnych programów i funduszy.

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.**

§ 7. 1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontu oraz kosztów modernizacji lokali i budynków. Plan remontów i modernizacji na lata 2025 - 2029 przedstawia tabela:

Tabela 4. Wysokość wydatków w latach 2025-2029

Planowane koszty w poszczególnych latach obowiązywania programu w tys. zł					
Nazwa zadania	2025	2026	2027	2028	2029
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	-	-	-	5	-
Remonty bieżące i instalacyjne	3	10	-	5	-
Adaptacja pustostanu na lokal mieszkalny	-	-	60	-	-
Bieżąca eksploatacja (naprawy orygowania, pokrycia dachowego, remonty instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, stolarki okiennej, drzwiowej)	1	3	1	2	1
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	20
Razem:	4	13	61	12	21

3. Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych w danym roku budżetowym na jego realizację lub zmianę priorytetów.

4. Zakłada się, że przy planowaniu remontów wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganych przez przepisy ustawy - Prawo budowlane.

Rozdział 8.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

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

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
- 2) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 3) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych,
- 4) 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 2025-2029 Gmina nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gawłuszowice na lata 2025-2029" jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725) Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. W związku z tym, że przyjęty uchwałą nr VIII/49/2019 Rady Gminy Gawłuszowice z dnia 28 czerwca 2019r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gawłuszowice na lata 2019-2024 stracił moc z końcem 2024 roku, koniecznym stało się opracowanie nowego programu obejmującego lata 2025 – 2029. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.