



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 2223

UCHWAŁA NR XIII/85/2025 RADY GMINY GAĆ

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gać na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy Gać uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gać na lata 2025-2029, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Wykonanie Uchwały zleca się Wójtowi Gminy Gać.

2. Nadzór nad wykonaniem Uchwały powierza się Komisji Gospodarki i Budżetu Rady Gminy Gać.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bartosz Kaszuba

Załącznik do uchwały Nr XIII/85/2025

Rady Gminy Gać

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gać

na lata 2025-2029

Rozdział 1.

Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gać (dalej zwaną również „Gminą”) stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Gać.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Gać według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. tworzą 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 177,64 m², usytuowane w 2 budynkach, zgodnie z poniższym zestawieniem:

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali w budynku	Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]
1.	Białoboki 137	1	110,11
2.	Gać 116	1	67,53

3. Wyposażenie techniczne budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gać przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku/ mieszkania	Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacji	Instalacja grzewcza	Rodzaj budynku
1.	Białoboki 137	tak	tak	tak	C.O.	murowany
2.	Gać 116	tak	tak	tak	piec węglowy	murowany

4. Gmina Gać nie posiada lokali socjalnych. Użytkowanie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy możliwe jest pod warunkiem zapewnienia ich właściwego stanu technicznego poprzez prowadzenie niezbędnych remontów.

5. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 2.

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

1. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz z potrzeb bieżącego utrzymania.

2. Do zasadniczych prac remontowo - modernizacyjnych lokalu znajdującego się w Szkole Podstawowej w miejscowości Gać należy zaliczyć:

- 1) remont elewacji,
- 2) remont modernizacyjny instalacji elektrycznych,
- 3) modernizacje ogrzewania lokalu.

3. Mieszkanie w Ośrodku Zdrowia w Białobokach nie wymaga zasadniczych prac remontowo - modernizacyjnych w najbliższych latach.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Gać.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a to w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje.

3. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Gać w drodze zarządzenia. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku.

4. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia:

- 1) za mieszkanie położone w budynku o bardzo dużym stopniu zniszczenia - o 25%,
- 2) za mieszkanie, którego wiek przekracza 50 lat - o 35%,
- 3) za lokal bez wydzielonej kuchni - o 10%,
- 4) jeżeli przedmiotem najmu jest cały budynek mieszkalny, a najemca zobowiązuje się do wykonania remontów bieżących i kapitalnych o 25%.

5. W przypadku wystąpienia kilku czynników uzasadniających obniżenie stawki, obniżenie może zostać zastosowane łącznie z tytułu nie więcej niż dwóch czynników, przy czym łączna wysokość obniżki nie może przekroczyć 45% stawki podstawowej.

6. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę lub odbiór energii elektrycznej, wody, nieczystości stałych i płynnych, gazu innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą.

Rozdział 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

1. Administrację lokalami mieszkalnymi sprawuje Wójt Gminy Gać.
2. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Gać.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów powinny być pokrywane z czynszów lokali mieszkalnych oraz w miarę potrzeb ze środków wskazanych w budżecie Gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami gospodarki mieszkaniowej mogą być dotacje pochodzące z budżetu Państwa lub inne środki pomocowe.

Rozdział 7.**Wysokość wydatków w kolejnych latach**

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostów kosztów inwestycyjnych.

2. Wysokość nakładów na modernizację gospodarki mieszkaniowej Gminy Gać będzie zależeć w głównej mierze od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy na kolejne lata. Prognozowane wydatki na ten cel przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie remontu	2025 r. kwota zł	2026 r. kwota zł	2027 r. kwota zł	2028 r. kwota zł	2029 r. kwota zł
Koszty bieżącej eksploatacji	1 300,00 zł	1 700,00 zł	2 300,00 zł	2 800,00 zł	3 500,00 zł
Koszty remontów	0,00 zł	10 000,00 zł	15 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Koszty modernizacji	0,00 zł	5 000,00 zł	10 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Razem	1 300,00 zł	16 700,00 zł	27 300,00 zł	2 800,00 zł	3 500,00 zł

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

1. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

2. W okresie obowiązywania programu nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy.