



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 6 sierpnia 2025 r.

Poz. 3269

UCHWAŁA NR XXIII/144/2025 RADY GMINY DYDNIA

z dnia 24 lipca 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dydnia na lata 2025 - 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 Dydnia

uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dydnia na lata 2025 – 2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dydnia.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXI/131/2025 Rady Gminy Dydnia z dnia 20 czerwca 2025 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dydnia na lata 2025 - 2029”.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Szul

Załącznik do uchwały Nr XXIII/144/2025

Rady Gminy Dydnia

z dnia 24 lipca 2025 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dydnia
na lata 2025 - 2030
Wprowadzenie:**

Uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dydnia na lata 2025 - 2030 jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa 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). Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Dydnia zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dydnia

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dydnia stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Dydnia.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Dydnia według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. tworzy 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 611,07 m², usytuowanych w 6 budynkach. Rozmieszczenie lokali mieszkalnych na terenie Gminy w szczególności ich wielkość oraz stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Nazwa	Liczba lokali		Powierzchnia użytkowa w m ²	Wypożażenie techniczne
		Budynek byłego Ośrodka Zdrowia	135/1		44,44	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o., gaz
			135/2		29,39	elektryczna, wodno-kanalizacyjna,

1.	Niebocko 135		5			c.o.
				135/3	45,98	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.
				135/4	41,16	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.
				135/5	17,00	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.
2.	Krzemienna 49	Budynek dawnej Szkoły Podstawowej	4	49/1	42,00	elektryczna, wodno-kanalizacyjna
				49/2	28,48	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gaz
				49/3	27,10	elektryczna, wodno-kanalizacyjna
				49/4	27,10	elektryczna, wodno-kanalizacyjna
3.	Krzywe 61	Budynek dawnej Szkoły Podstawowej	2	61/1	36,10	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o., gaz
				61/2	77,25	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o., gaz
4.	Końskie 39	Budynek Wiejskiego Domu Kultury	2	39/1	41,00	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o., gaz
				39/2	55,00	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gaz
5.	Temeszów 37	Budynek dawnej Szkoły Podstawowej	1	37	43,40	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o., gaz
6.	Witryłów 34	Budynek dawnej Szkoły Podstawowej	1	34	55,67	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o., gaz
Razem			15		611,07	

3. W zasobie mieszkaniowym występują zarówno lokale standardowe tj. wyposażone we wszystkie media, jak i lokale o obniżonym standardzie (pozycja 2 tabeli).

4. Spośród lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dydnia jeden lokal, który ma charakter mieszkania socjalnego (pozycja 6 tabeli) stanowi rezerwę dla zapewnienia zamieszkania dla osób, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.

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

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 2. 1. W latach 2025 – 2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Dydnia w granicach posiadanych środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacji budynków).

3. Plan remontów w zasobie mieszkaniowym Gminy Dydnia z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Zasoby mieszkaniowe	Wyszczególnienie remontu					
		2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1.	Budynek byłego Ośrodka Zdrowia w Niebocku	remonty bieżące	wymiana instalacji c.w.u. i c.o.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	docieplenie stropu na poddaszu nieużytkowym	wymiana kotła c.o. na pompę ciepła	montaż fotowoltaiki i bufora ciepła
2.	Budynek	poprawa	wykonania	wymiana okien	pełne	wymiana	montaż

	dawnej Szkoły Podstawowej w Krzemiennej	nawierzchni schodów	zadaszenia	i drzwi zewnętrznych	docieplenie ścian zewnętrznych, strychu nieużytkowego	instalacji i modernizacja systemu ogrzewania	instalacji OZE
3.	Budynek dawnej Szkoły Podstawowej w Krzywem	bieżące remonty	wymiana okien i drzwi	docieplenie strychu nieużytkowego	modernizacja instalacji c.o. i c.w.u.	bieżące remonty	bieżące remonty
4.	Budynek Wiejskiego Domu Kultury w Końskiem	wykonanie instalacji c.o.	remonty bieżące	wymiana okien i drzwi	docieplenie strych nieużytkowego	modernizacja instalacji c. o. i c. w. u.	bieżące remonty
5.	Budynek dawnej Szkoły Podstawowej w Temeszowie	odwodnienie budynku	izolacja i docieplenie cokołu	wymian okien i drzwi	docieplenie strychu nieużytkowego	modernizacja instalacji c.o. i c.w.u.	bieżące remonty
6.	Budynek dawnej Szkoły Podstawowej w Witryłowie	bieżące remonty	wymian okien i drzwi	modernizacja instalacji c.o. i c.w.u.	docieplenie ścian zewnętrznych	odmalowanie drewnianej elewacji	bieżące remonty

4. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia nieplanowanych remontów bądź modernizacji, mogą wystąpić zmiany w stosunku do zadań ujętych w tabeli.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Ze względu na brak w poprzednich latach wniosków o wykup mieszkań komunalnych, jak również z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, znaczne potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach oraz rozszerzony zakres obowiązków Gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego w latach 2025 - 2030 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy Dydnia powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025- 2030, 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 bazowej 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 bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy ustala Wójt Gminy Dydnia w drodze zarządzenia, nie częściej niż jeden raz w roku.

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

1. W zakresie położenia lokalu w budynku:

1) lokal położony na parterze – obniżenie o 5%.

2. W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

1) brak centralnego ogrzewania – obniżenie o 15%.

3. W zakresie ogólnego stanu technicznego:

- 1) pogorszony stan techniczny budynku – obniżenie o 15%.

4. W zakresie położenia budynku:

- 1) niekorzystne usytuowanie – obniżenie o 5%.

5. 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

§ 5. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się w oparciu o ustawy regulujące sposób i zakres zarządzania, w szczególności ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Wójt Gminy Dydnia.

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

- 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 poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

4. Nie planuje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Dydnia w latach 2025 - 2030.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. W latach objętych niniejszym programem zakłada się finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Dydnia z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) środki zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy,
- c) środki pozyskiwane z zewnętrznych źródeł (dofinansowania).

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 wydatki inwestycyjne

§ 7. 1. Wysokość wydatków w latach objętych programem uzależniona będzie od niezbędnych potrzeb w tym zakresie oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i bieżącymi remontami, zgodnie z planem wskazanym w rozdziale 2 § 2 ust. 3. Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. Racjonalne gospodarowanie zasobem gminnym realizowane będzie poprzez:

- 1) oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,

- 2) systematyczną dbałość o istniejący już zasób mieszkaniowy,
- 3) weryfikację sposobu użytkowania lokali,
- 4) bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 9. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Planem mają zastosowanie przepisy 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).

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Szul

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dydnia jest realizacją obowiązku, który nakłada na gminę art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023, poz. 725). W związku z upływem okresu obowiązywania wystąpiła konieczność opracowania nowego programu na kolejny pięcioletni okres. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dydnia na lata 2025 - 2030 jest utrzymanie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Cele strategiczne realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy. Przedłożony projekt uchwały w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dydnia na lata 2025 - 2030” zawiera wszystkie wymagane wyżej wymienioną ustawą zapisy.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Szul