



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 20 października 2025 r.

Poz. 3902

UCHWAŁA NR XXIII/140/2025 RADY MIEJSKIEJ W CIESZANOWIE

z dnia 26 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszanów na lata 2026 - 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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszanów na lata 2026 – 2030. Program stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Cieszanów.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Cieszanowie

Adam Zaborniak

Załącznik do uchwały nr XXIII/140/2025

Rady Miejskiej w Cieszanowie

z dnia 26 września 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Cieszanów na lata 2026-2030**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Cieszanów z podziałem na lata 2026-2030**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Cieszanów stanowi obecnie 56 lokali o łącznej powierzchni 2553,40 m² w tym 38 o powierzchni użytkowej 1544,68m² o charakterze najmu socjalnego lokalu. Lokale usytuowane są w 15 budynkach stanowiących własność gminy, oraz w jednym budynku stanowiącym współwłasność gminy i innych podmiotów.

Tabela nr 1 Położenie, struktura budynków i lokali wg. Stanu na dzień 30 czerwca 2025

Lp.	Położenie	Liczba lokali		Łączna powierzchnia (m ²)
		mieszkalne	najem socjalny lokalu	
1	Cieszanów	13	0	729,40
2	Chotylub	1	0	122,73
3	Nowe Sioło	3	0	147,60
4	Nowy Lubliniec	0	24	1169,76
5	Niemstów	1	11	386,04
6	Stary Lubliniec	2	0	96,60
7	Kowalówka	1	0	59,00
	RAZEM	21	35	2711,13

2. Zakładana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026-2030

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2026 – 2030 będzie ulegać zmniejszeniu w związku z przewidywaną kontynuacją sprzedaży lokali mieszkaniowych.

Tabela nr 2 Prognoza ilości budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 30 czerwca 2025

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych	20	19	19	18	18
Liczba lokali przeznaczonych w najem socjalny	35	35	35	35	35

3. Budynki komunalne wykazują niekorzystną strukturę wiekową. Większość budynków zostało wybudowanych przed 1945 rokiem. Budynki te są w dużym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontu w różnym zakresie.

4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego może nastąpić wyłącznie poprzez zaangażowanie własnych nakładów finansowych na jego poprawę.

5. Polityka mieszkaniowa Gminy Cieszanów w latach 2026-2030 prowadzona będzie w sposób zapewniający poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Remontom i modernizacji poddane zostaną dachy, elewacje, instalacje techniczne, stolarka budowlana i wnętrza budynków.

Tabela nr 3 Stan techniczny lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy wg stanu na 30 czerwca 2025r.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego	Liczba lokali ogółem	Lokale socjalne	Pozostałe lokale
dobry	37	35	2

średni	14	0	14
zły	4	0	4
RAZEM:	56	35	21

Rozdział 2.

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

1. Potrzeby Gminy Cieszanów w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- a) ograniczony zasób mieszkaniowego,
- b) zły stan techniczny lokali i budynków komunalnych.

2. Z uwagi na przewidywaną sytuację finansową Gminy, w prognozowanym okresie, nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

3. Jedynym ze sposobów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy starających się o przydział lokalu mieszkalnego będzie przekazania wolnych powierzchni znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Część lokali pozyskana zostanie zwyczajowo w wyniku ruchu ludności.

Tabela nr 4 Prognoza liczby osób starających się o przydział lokalu mieszkalnego i liczby przydziałów

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba osób starających się o przydział	5	5	4	5	4
Liczba osób, które otrzymają lokal	3	2	1	2	1

4. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- a) niezrealizowane potrzeby remontowe z ubiegłych lat,
- b) wyniki okresowych przeglądów budynków; instalacji elektrycznej, odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
- c) plany remontowe wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- d) potrzeby zgłaszane przez lokatorów.

5. Potrzeby remontowe wynikają z braku izolacji przeciwwilgociowych i termicznych, wentylacji, oraz nieszczelności pokryć dachowych, stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji i stropów.

Tabela nr 5 Plan prac remontów zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030

Rodzaj lokalu	Rodzaj remontu	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne	Dachy do remontu i konserwacji, remonty kominów	9000	10000	10000	12000	13000
	Elewacje do remontu i uzupełnienia	16500	17600	17600	13000	14000
	Instalacje gazowe, elektryczne, wod.-kan. modernizacja i remonty	5000	5000	6000	6000	7000
	Roboty stolarskie, murarskie, pozostałe remonty i konserwacji	15500	11000	11000	13000	13000

Pozostałe potrzeby konserwacyjne wykonywane będą w ramach remontów bieżących.

Na wysokość i kolejność wydatkowanych środków finansowych na remonty i techniczne utrzymanie zasobu mają również wpływ uchwały remontowe wspólnoty mieszkaniowej, gdzie Gmina jest jednym ze współwłaścicieli. Gmina jako współwłaściciel ma ograniczony wpływ na podejmowanie przez wspólnoty uchwały remontowe.

Rozdział 3.

Sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała.
2. Przewiduje się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży.
3. Zakłada się, iż w latach 2026-2030 sprzedanych zostanie około 4 lokali mieszkalnych, średnio 1 lokal w skali roku.
4. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie gminy i tam gdzie związana jest wspólnota mieszkaniowa.
5. Wykaz lokali mieszkaniowych należących do wspólnoty mieszkaniowej:
 - Cieszanów, ul. Kościuszki 2/3,
 - Cieszanów, ul. Kościuszki 2/6.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

Głównym celem polityki czynszowej prowadzonej w gminie jest dążenie do ustalenia wysokości czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów remontu i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego bez konieczności finansowania z innych źródeł.

Kierując się zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz celami wskazanymi wyżej, określa się następujące zasady polityki czynszowej obowiązującej w latach 2026 -2030:

- 1) polityka czynszowa gminy powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego,
- 2) podstawową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala zarządzeniem Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 3) najemca oprócz czynszu i opłat jest obowiązany, w zależności od wyposażenia lokalu, do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za energię elektryczną, za energię ciepłą, za wodę i ścieki, za dostawę do lokalu gazu, za odbiór nieczystości stałych na podstawie zawartych umów lub złożonej deklaracji,
- 4) obniża się stawkę bazową czynszu za:

Lokal mieszkalny w budynku o dużym stopniu zniszczenia wymagającym remontu	o 10 %
Lokale mieszkalne położone na parterze bez podpiwniczenia	o 10%

- 5) czynniki mające wpływ na podwyższenie stawki bazowej czynszu:

Położenie lokalu mieszkalnego w centrum miejscowości Cieszanów	o 10 %
Wyposażenie lokalu w łazienkę	o 10%
Wyposażenie lokalu w ubikację	o 10%
Wyposażenie lokalu w łazienkę z ubikacją	o 20%
Wyposażenie lokalu w CO	o 10%
Wyposażenie lokalu w gaz przewodowy	o 5%

- 6) czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej sumuje się,
- 7) stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,

- 8) pomoc w zapłacie czynszu rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie Gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. W latach 2026 -2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów.
3. Zadanie z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:
 - 1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,
 - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem,
 - 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
 - 4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Koszty utrzymania i zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym pokrywane są z:
 - wpływów z czynszów,
 - dotacji celowych z budżetu gminy.
2. Prognoza wysokości wydatków w latach 2026-2030

Tabela nr 6. Prognoza rodzaju i wysokości kosztów na lata 2026 – 2030

Rodzaj wydatku	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	17000,00	17000,00	18000,00	18000,00	18000,00
Koszty remontów i modernizacji	42950,00	42950,00	48060,00	48060,00	48060,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	500,00	500,00	600,00	600,00	600,00
Razem:	59 950,00	59 950,00	66 660,00	66 660,00	66 660,00

3. Koszty zarządu nieruchomości wspólnej naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

4. W zakresie wydatków inwestycyjnych , w latach 2026 – 2030 , gmina planuje inwestycje związane z poprawą stanu technicznego istniejących budynków mieszkalnych, polegających na ociepleniu, termomodernizacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej a także innych prac prowadzących do zwiększenia wartości użytkowej budynków.

5. Planowane wydatki na utrzymanie i zarząd gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawiany jest Burmistrzowi Miasta i Gminy Cieszanowie w formie planu do 15 listopada każdego roku poprzedzającego rok, którego plan dotyczy z wyszczególnieniem planowanych kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 7.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszanów**

Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w ramach kreowania i realizacji polityki mieszkaniowej są:

- dążenie do największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- przedstawianie zadłużonym lokatorom propozycji zamiany mieszkań na mieszkania dostosowane do ich możliwości finansowych,
- poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy,
- sprzedaż mieszkań komunalnych z zastosowaniem bonifikat,
- sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, tak aby budynki w całości należały do wspólnot mieszkaniowych bez udziału gminy,
- podejmowanie działań zmierzających do podnoszenia efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym m.in. poprzez podnoszenie kwalifikacji zawodowych.

W okresie realizacji programu nie przewiduje się remontów budynków i lokali, które spowodowałyby konieczność zamiany lokali.