



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 15 grudnia 2025 r.

Poz. 5039

UCHWAŁA NR XXVII/223/25 RADY GMINY SKOŁYSZYN

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skołyszyn w latach 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), 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 Skołyszyn** uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skołyszyn na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały. Składniki zasobu mieszkaniowego gminy oraz Wieloletni program gospodarowania tym zasobem określa załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skołyszyn.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXI/127/19 Rady Gminy Skołyszyn z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania tym zasobem w latach 2020-2024.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Skołyszyn

mgr Dariusz Łyszczarz

Załącznik do uchwały Nr XXVII/223/25
Rady Gminy Skołyszyn
z dnia 25 listopada 2025 r.

Wstęp:

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 752) gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ponadto, gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Ustawa o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie przedmiotowego planu w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju i modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego.

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Skołyszyn tworzą lokale o łącznej powierzchni 934,7 m²

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Skołyszyn.

Lp.	Lokalizacja budynku Miejscowości	Ilość izb w mieszkaniu	Powierzchnia (m ²)
1.	Harkłowa Ośrodek Zdrowia	3	87
2.	Harkłowa Ośrodek Zdrowia	3	51,8
3.	Harkłowa Ośrodek Zdrowia	3	50
4.	Harkłowa Szkoła	3	47,5
5.	Harkłowa Stara Szkoła	3	60
6.	Bączal Dolny Szkoła	3	45,6
7.	Bączal Dolny Szkoła	3	45,6
8.	Bączal Dolny Szkoła	4	53,5
9.	Kunowa Szkoła	4	66
10.	Kunowa budynek mieszkalny	5	67,9
11.	Skołyszyn Ośrodek Zdrowia	4	62,5
12.	Skołyszyn Ośrodek Zdrowia	3	48
13.	Skołyszyn Szkoła	3	48,3
14.	Święcany Szkoła	4	67
15.	Święcany Szkoła	4	67
16.	Święcany Szkoła	4	67

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Skołyszyn nie wyodrębniono lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne. Urządzenie takiego lokalu może nastąpić w jednym z obiektów stanowiących mieszkaniowy zasób.

3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Skołyszyn można wydzielić i przeznaczyć do wynajmowania lokale na czas trwania stosunku pracy.

4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Skołyszyn:

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Skołyszyn.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Skołyszyn na lata 2026-2030		
Rok	Zasób mieszkaniowy razem	
	Ilość (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m ²)

1	2	3
2026	16	934,7 m ²
2027	16	934,7 m ²
2028	16	934,7 m ²
2029	16	934,7 m ²
2030	16	934,7 m ²

Budynki, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skołyszyn w wyniku długotrwałego użytkowania ulegają naturalnemu procesowi zużycia technicznego. Zużycie to powiększa się z uwagi na brak wystarczających środków na sukcesywne usuwanie wszystkich stwierdzonych usterek i wad oraz brak wystarczających środków finansowanych na modernizację budynków stanowiących substancję mieszkaniową.

II. Analiza sytuacji demograficznej na terenie Gminy Skołyszyn

1. Liczba mieszkańców Gminy Skołyszyn wynosi 12 130 osób (stan na 31.10.2025) – kobiety 49,49%, mężczyźni 50,51%.

2. Ujemny przyrost naturalny wynoszący -35 osób w roku 2024, czyli -2,88 na 1000 mieszkańców.

3. Średni wiek mieszkańców 42,1 roku.

4. Wskaźnik osób w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym :36,3%

5. Trendy: obserwuje się spadek liczny ludności w ostatnich latach - w okresie 2002-2024 liczba mieszkańców zmalała o około 4,1%

6. Prognoza liczby mieszkańców na rok 2040 (10 446) wskazuje dalszy spadek – to może prowadzić do mniejszych zasobów ludzkich w wieku produkcyjnym oraz wyzwań dla gminy w zakresie utrzymania usług publicznych, infrastruktury, opieki zdrowotnej dla starszych osób.

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

1. Potrzeby remontowe oraz prace modernizacyjne poszczególnych lokali są ściśle związane ze stanem technicznym budynków, w których mieszczą się wykazane w Tabeli Nr 1 lokale. Do zasadniczych prac modernizacyjno – remontowych należy zaliczyć:

- 1) remonty pokryć dachowych,
- 2) remonty elewacji,
- 3) modernizacja oraz remonty instalacji elektrycznych i gazowych,
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Dokonując analizy wpływów uzyskiwanych z czynszów oraz wydatków inwestycyjnych należy zauważyć, że wpływy z czynszów stanowią niewielki procent służący pokryciu kosztów utrzymania zasobu. Celowym jest, zatem dokonanie podwyżki czynszów dla najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego przy jednoczesnym dokonaniu analizy skutków, jakie będzie za sobą niosła, w szczególności dla rodzin o najniższych dochodach.

3. Wójt Gminy Skołyszyn okresowo będzie dokonywał oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych. Na jej podstawie będzie dokonywana analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych.

IV. Planowana sprzedaż lokali.

1. Nie jest obecnie planowana sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych na terenie Gminy Skołyszyn.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy zmierzać powinna do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026 - 2030, które przyczyniłyby się do zwiększenia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do tego, aby wpływy z czynszów pokrywały w większej części koszty bieżącego utrzymania lokali, a także zapewnić pozyskanie środków na remonty.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się zarządzeniem Wójta Gminy Skołyszyn. Zasadą przy ustalaniu stawki czynszu jest zastosowanie stawki bazowej i stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności różnicujących stawki czynszu, tj. podwyższających lub obniżających. w szczególności położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny budynku.

Tabela nr 3. Czynniki różnicujące stawkę czynszu

	1. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Baza %	I. Położenie budynku		II. Położenie lokalu w budynku		IV. Ogólny stan techniczny budynku	
			korzystne	niekorzystne	dobry	zły	korzystne	niekorzystne
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Mieszkanie wyposażone w instalację: elektryczną, wod.-kan., gaz, co, wc, łazienkę	100	+ 5	- 5	+ 5	- 5	+ 5	- 5
2	Mieszkanie wyposażone w instalacje: elektryczną wod.-kan., gaz, wc, łazienkę	95						
3	Mieszkanie wyposażone w instalacje: elektryczną, wod.-kan., gaz.	80						
4	Mieszkanie wyposażone w instalację elektryczną wod.-kan., gaz, co, wc, łazienkę ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki lub wc.	60						
5	Mieszkanie wyposażone w instalację elektryczną, gazową	55						
6	Mieszkanie wyposażone w instalację elektryczną	50						
I. Położenie budynku (centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca).								
II. Położenie lokalu w budynku (kondygnacja, stopień nasłonecznienia).								
III. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.								
IV. Ogólny stan techniczny budynku.								

3. Czynniki różnicujące stawkę czynszu nie mają zastosowania do ustalenia wysokości czynszu za lokal socjalny. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Skołyszyn.

4. Zmiana stawki bazowej dokonywana będzie na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Skołyszyn z zachowaniem zasad określonych w art. 8 a 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. 752)

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.

1. Lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach szkół na terenie Gminy Skołyszyn zarządzają Dyrektorzy Szkół w tych miejscowościach.

2. Pozostałymi lokalami mieszkaniowymi zarządza Wójt Gminy Skołyszyn.

3. Umowa o odpłatne używanie lokalu z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

4. Mały zasób mieszkaniowy gminy nie pozwala na stosowanie zamiany lokali lub zapewnienia lokalu zastępczego na czas prowadzenia remontu czy modernizacji. Niezbędne prace czy roboty budowlane prowadzone będą poprzez wyłączenie części remontowanego lokalu.

5. Zarządzający nalicza najemcom opłaty należne z tytułu zajmowanego lokalu, tj. czynsz i inne opłaty wynikające z używania lokalu.

6. W latach 2026 – 2030 nie są przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030.

W latach objętych niniejszym programem zakłada się finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz ze środków finansowych zabezpieczonych na ten cel w budżecie gminy.

VII. Wysokość wydatków uwzględniająca podział na koszty bieżącej eksploatacji lokali, koszty remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty inwestycyjne.

Na wysokość wydatków 2026 – 2030 składać się będą główne koszty bieżącej eksploatacji lokalu. Wysokość wydatków na remonty ustalana będzie w oparciu o okresową ocenę stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych.

VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia wysokości czynszów na poziomie umożliwiającym pokrycie bieżących kosztów eksploatacji lokali oraz kosztów bieżących remontów.

2. Nie planuje się nakładów inwestycyjnych na powiększenie zasobów mieszkaniowych.

VIX. Przepisy końcowe.

W sprawach nieujętych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.