



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 16 grudnia 2025 r.

Poz. 5119

### UCHWAŁA NR XXI/60/25 RADY GMINY JODŁOWA

z dnia 27 listopada 2025 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jodłowa na lata 2026 – 2030**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust.2 pkt 3 oraz art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 1153 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725)

#### **Rada Gminy Jodłowa u c h w a ł a , co następuje:**

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jodłowa na lata 2026 – 2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jodłowa .

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

Przewodniczący Rady

**inż. Roman Warzecha**

**Załącznik  
do Uchwały Nr XXI/60/25  
Rady Gminy Jodłowa  
z dnia 27 listopada 2025 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY JODŁOWA NA LATA 2026 - 2030.**

**Rozdział 1  
Postanowienia ogólne**

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jodłowa na lata 2026 -2030” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jodłowa, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 6) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację

§ 3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Jodłowa;
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Jodłowa;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jodłowa na lata 2026-2030
- 4) Ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j Dz. U. z 2023r. poz. 725).

**Rozdział 2**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy  
w poszczególnych latach**

§ 4. 1. Na zasób mieszkaniowy mieszkaniowy Gminy objęty Programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych.

2. Gmina dysponuje ośmioma lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 474,08m<sup>2</sup>.

3. Mieszkaniowy zasób gminy oraz stan techniczny przedstawia tabela:

| Lp    | Lokalizacja budynku                                      | Rok budowy | Stan techniczny | Liczba lokali | Wyposażenie   | Liczba izb mieszk.. | Pow. użyt. w m <sup>2</sup> | Uwagi |
|-------|--|------------|-----------------|---------------|---|---------------------|-----------------------------|-------|
| 1.    | Jodłowa nr 1   | 1882       | wymaga remontu  | 1             | -centr.ogrz.<br>-inst.wod-kan.<br>-łazienka<br>-wc poza lokalem | 2                   | 41,30                       |       |
|       |  |            |                 | -----         | -----   | -----               | -----                       |       |
|       |  |            |                 | 1             | -centr.ogrz.<br>-wc poza lokalem                                | 2                   | 47,90                       |       |
|       |  |            |                 | -----         | -----   | -----               | -----                       |       |
| 1     | -centr.ogrz.<br>-wc poza lokalem                         | 1          | 25,52           |               |   |                     |                             |       |
| ----- | -----  | -----      | -----           |               |   |                     |                             |       |
| 1     | -centr.ogrz.<br>-wc poza lokalem                         | 1          | 26              |               |   |                     |                             |       |
| 2.    | Jodłowa nr 28  | 1911       | wymaga remontu  | 1             | -brak c.o<br>-brak inst. wod.<br>-wc poza lokalem               | 3                   | 54.04                       |       |
| 3.    | Jodłowa nr 25  | 2007       | bardzo dobry    | 1             | -centr.ogrz.<br>-inst.wod.-kan., łazienka<br>wc,<br>inst.gazowa | 3                   | 98,85                       |       |
|       |  |            |                 | -----         | -----   | -----               | -----                       |       |
|       |  |            |                 | 1             | -centr.ogrz.<br>-inst.wod.-kan., gazowa<br>łazienka, wc         | 3                   | 95,58                       |       |
| ----- | -----  | -----      | -----           |               |   |                     |                             |       |
| 1     | -centr.ogrz.<br>-inst.wod.-kan., gazowa,<br>łazienka, wc | 3          | 84,89           |               |   |                     |                             |       |

4. Poza wskazanymi w ust. 3, w Gminie pozostają do zagospodarowania poddasza użytkowe przeznaczone na mieszkania w budynkach szkoły w Dębowej, Jodłowej Wisowej i Jodłowej Górnej.
5. Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku nr 69 w Jodłowej jest wykorzystywany jako lokal użytkowy i przeznaczony na siedzibę Centrum Usług Wspólnych w Jodłowej.

§ 5. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy oraz brak jest możliwości pozyskania lokali przez adaptację.

§ 6. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego gminy w latach objętych Programem ulegnie poprawie na skutek prowadzenia bieżącej konserwacji i remontów.

### **Rozdział 3**

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

§ 7. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

§ 8. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku (lokalu);
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, usuwanie odpadów komunalnych oraz ochronę poż.

2. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz z pozyskanych środków zewnętrznych.

3. Remonty i modernizacje wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

§ 9. 1. W okresie obowiązywania Programu planuje się ponoszenie kosztów związanych z koniecznością prowadzenia bieżących remontów, w wysokości 1200zł rocznie.

2. Ze środków własnych planowane są bieżące naprawy, konserwacja i usuwanie powstałych awarii w lokalach.

3. W przypadku pozyskania środków zewnętrznych planowany jest remont lokali mieszkalnych w budynku nr 1 oraz 28 w Jodłowej.

4. Wyniki okresowych kontroli dotyczących sprawności i bezpieczeństwa instalacji elektrycznej, odgromowej, drożności przewodów kominowych, pokryć dachowych itp. oraz ustalenia zawarte w protokołach pokontrolnych pozwolą sporządzić zestawienie potrzeb w zakresie niezbędnych remontów, na podstawie których Wójt przestawi je w uchwale budżetowej do akceptacji Rady Gminy.

## **Rozdział 4**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 10. Nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 11. 1. Ustala się rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za najem socjalny lokalu.

2. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

3. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> uwzględniającej sumę czynników obniżających i podwyższających.

4. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt w drodze zarządzenia, nie częściej niż raz w roku.

5. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy zróżnicowane są ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje, ogólny stan techniczny budynku lub lokalu oraz położenie budynku lub lokalu.

6. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość stawki bazowej czynszu za najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) lokal wyposażony w instalację wod. – kan. – podwyższenie stawki bazowej o 10 %;
- 2) lokal wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania – podwyższenie stawki bazowej o 10%;
- 3) lokal wyposażony w instalację gazową – podwyższenie stawki bazowej o 10%;
- 4) lokal z łazienką – podwyższenie stawki bazowej o 10%;
- 5) lokal z w.c. – podwyższenie stawki bazowej o 10%;
- 6) lokal w nowo wybudowanym budynku – podwyższenie stawki bazowej o 23%;
- 7) położenie budynku w centrum wsi – podwyższenie stawki bazowej o 5%;
- 8) korzystne położenie lokalu w budynku – podwyższenie stawki bazowej o 5%;
- 9) w.c. poza lokalem – obniżenie stawki bazowej o 10%;
- 10) brak wydzielonej kuchni – obniżenie stawki bazowej o 10%;
- 11) brak instalacji wodociągowej – obniżenie stawki bazowej o 10%;
- 12) niekorzystne położenie lokalu w budynku – obniżenie stawki bazowej o 5% .

7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 50% stawki najniższego czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

8. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych

i płynnych w wypadku, gdy nie ma on zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

9. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

**§ 12.** Wójt na wniosek najemcy udzieli pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu za najem w stosunku do najemców o niskich dochodach poprzez umorzenia, odroczenia terminu płatności lub rozłożenia na raty na podstawie zasad określonych w uchwale Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

- 1) Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- 2) Za dochód uważa się dochodów rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- 3) W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które winny być przez najemcę przechowywane w celu udostępnienia och na żądanie właściciela stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- 4) Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy lub na okres objęty wnioskiem. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia. Wójt, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
- 5) Wójt może odstąpić od obniżania czynszu, jeżeli zachodzi rażąca dysproporcja między dochodami wykazanymi w deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy;
- 6) W razie wątpliwości Wójt może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.
- 7) W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

**§ 13.** Polityka czynszowa Gminy w latach 2026-2030 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

## **Rozdział 6**

### **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**

**§ 14. 1.** Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt przy pomocy Urzędu Gminy Jodłowa.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt.

3. Zarządzenie zasobem mieszkaniowym gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierżawiającego i użyczającego stosowanie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025r.

- poz. 1071 z późn. zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.);
- 2) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzania nieruchomościami stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.);
  - 3) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
  - 4) prowadzenie windykacji należności.

§ 15. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale

### **Rozdział 7**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 16. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących, remontów kapitalnych w latach 2026-2030 przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych;
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy;
- 3) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów.

### **Rozdział 8**

#### **Wysokość kosztów w kolejnych latach**

§ 17 1. Przewiduje się koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2026-2030:

| Lp. | Wyszczególnienie kosztów planowanych na lata | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      |
|-----|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1.  | Koszty bieżącej eksploatacji                 | 700,00 zł | 700,00 zł | 700,00zł  | 700,00zł  | 700,00zł  |
| 2.  | Remonty i modernizacja                       | 1200,00zł | 1200,00zł | 1200,00zł | 1200,00zł | 1200,00zł |
| 3.  | Koszty inwestycyjne                          | 2700,00zł | 2700,00zł | 2700,00zł | 2700,00zł | 2700,00zł |
| 4.  | Razem  | 4600,00zł | 4600,00zł | 4600,00zł | 4600,00zł | 4600,00zł |

2. W latach 2026-2030 nie przewiduje się żadnych działań inwestycyjnych.

3. Koszty bieżącej eksploatacji – koszty zużycia mediów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ponoszone są przez najemców lokali.

4. W latach 2026-2030 nie przewiduje się remontów budynków i lokali, które spowodowałyby konieczność zamiany lokali. W przypadku wykonywania remontów, prowadzone one będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu, bez konieczności opróżniania mieszkania najemców.

## **Rozdział 9**

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

- § 17 1. Na czas przeprowadzania remontu czy modernizacji lokalu mieszkalnego, niezbędne prace czy roboty budowlane prowadzone będą poprzez wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania.
2. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.
3. W razie braku porozumienia, co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, o którym mowa w ust. 2, Wójt może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu oraz rozpoczęcie eksmisyjnego postępowania sądowego w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.
4. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polegające na zapewnieniu terminowego, regularnego otrzymywania należności z tytułu czynszu oraz na intensyfikacji działań windykacyjnych w zakresie egzekucji należności z tytułu najmu.
5. W okresie objętym Programem podejmowane będą działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego mieszkań, przy uwzględnianiu środków przydzielanych corocznie na ten cel z budżetu gminy.