



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 1 czerwca 2026 r.

Poz. 2220

UCHWAŁA NR XXIII/226/2026 RADY GMINY SANOK

z dnia 20 maja 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanok
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 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 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), Rada Gminy Sanok uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanok na lata 2026-2030. Program stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sanok

Roman Zapotoczny

Rady Gminy Sanok

z dnia 20 maja 2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanok na lata 2026-2030.**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanok na lata 2026 - 2030 dalej zwany „Programem” obejmuje 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;
- 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, 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 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków	11	11	12	12	12
Ilość lokali mieszkalnych	23	29	29	29	29
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	1 293,96	1293,96	1 763,52	1 763,52	1763,52

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sanok dalej zwanej Gminą wg. stanu na dzień 1 styczeń 2026r. obejmuje 23 lokali mieszkalnych znajdujących się w 11 budynkach;

2. W 2020r. rozpoczęto przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania części budynku po szkole podstawowej w miejscowości Liszna na cele mieszkalne wielorodzinne /mieszkania komunalne – 6szt/. Przewidywany termin zakończenia inwestycji 2027r;

§ 4. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sanok:

Lp.	Budynek , adres	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali mieszkalnych w budynku
1.	Budynek mieszkalny – Dębna Nr 20	128,75	2
2.	Szkoła Podstawowa – Dobra Nr 48	58,00	1
3.	Ośrodek Zdrowia – Jurowce 102	201,20	3
4.	Budynek mieszkalny – Jurowce 15	114,05	2
5.	Budynek mieszkalny – Jurowce 65	130,30	3
6.	Budynek mieszkalny – Międzybrodzie Nr 24	40,00	1
7.	Budynek mieszkalno-usługowy – Mrzygłód Nr 161	114,24	2
8.	Dom Nauczyciela – Pisarowce Nr 94	140,40	3
9.	Dom Nauczyciela – Prusiek 156	152,82	3
10.	Budynek mieszkalny – Srogów Górny Nr 95	92,91	1
11.	Budynek mieszkalny – Trepcza ul.Środkowa 4	136,04	2
	RAZEM	1.486,44	23

§ 5. W zasobie mieszkaniowym Gminy Sanok nie wyodrębniono lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

§ 6. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) dobry - 4 budynków;
- 2) średni - 6 budynków;
- 3) bardzo zły – 1 budynków;

2. Budynki, które zostały wybudowane przed 1939 r. ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym :

- 1) ściany zewnętrzne budynków posiadają pęknięcia i zarysowania;
- 2) dachy wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich;
- 3) stolarka okienna i drzwiowa do wymiany;
- 4) elewacje wymagają remontów;
- 5) instalacje elektryczne wewnętrzne w znaczącej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji

~~3. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze~~
względem na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu
utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzi i bezpieczeństwo mienia oraz środowiska. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacji budynku oraz wymienić elementy budynku technicznie zużyte. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Głównym celem programu polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi roboty awaryjne i nieprzewidziane.

2. W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjąć należy następujące priorytety przedmiotowe:

- 1) dokonanie koniecznych remontów pokryć dachowych ;
- 2) remonty klatek schodowych;
- 3) wymiana instalacji elektrycznej;
- 4) roboty awaryjne i nieprzewidziane;

3. Planuje się remonty budynków biorąc pod uwagę ich stan techniczny i stopień zużycia , zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Plan remontów i modernizacji w kolejnych latach przedstawiono w tabeli poniżej:

Adres budynku

Planowane remonty z podziałem na lata

Dębna Nr 20

Wykonanie instalacji gazowej oraz instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu nr 1 – 2026 r.

Wykonanie instalacji gazowej oraz instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu nr 2 – 2027 r.

Jurowce 15

Termomodernizacja budynku -2029 r. (w przypadku uzyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych)

Jurowce 65

Modernizacja systemu c.o i c.w.u. w budynku-2026r.

Prusiek 156

Termomodernizacja budynku -2030 r. (w przypadku uzyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych)

Wymiana kotła gazowego w mieszkaniu – 2026 r.

Termomodernizacja budynku - 2028 r. (w przypadku uzyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych)

4. Remonty niezrealizowane w danym roku kalendarzowym, są realizowane w latach następnych po uprzednim zabezpieczeniu środków finansowych w planie budżetu.

5. W okresie 5 lat gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielania lokalu zamiennego na czas remontu.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. W okresie objętym planem, po analizie lat poprzednich, nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością gminy, ze względu na brak zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców. W przypadku zwolnienia lokalu przez najemcę, sprzedaż lokalu odbywać się będzie w drodze przetargu. Każdorazowo wartość lokalu mieszkalnego szacowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Przy planowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiającą wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy;
- 3) ocenę dotychczasowej sprzedaży.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 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 Wójt Gminy 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. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.

5. Obniża się stawkę bazową czynszu za:

Lokal mieszkalny w budynku o dużym stopniu zniszczenia wymagającym remontu	o 30%
--	-------

6. Czynniki mające wpływ na podwyższenie stawki bazowej czynszu:

Położenie lokalu mieszkalnego w centrum miejscowości, w pobliżu jednostek handlowo-usługowych, szkoły i komunikacji	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 20 %
- Wyposażenie lokalu w gaz przewodowy	o 20 %

7. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej sumuje się.

8. W razie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

9. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

10. 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 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

§ 10. 1. Lokalami i budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sanok zarządza Wójt Gminy Sanok z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zachowaniem przepisów kodeksu Cywilnego.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w przypadku, gdy powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) 50 m² – dla jednej osoby;

- 2) 23 m² – dla każdej kolejnej osoby.
3. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
 - 5) sprzedaż lokali mieszkalnych;
 4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026 - 2030.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. W latach 2026 - 2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki wydzielane na ten cel w budżecie Gminy.

Rozdział 8.

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 łącznie z kosztami inwestycyjnymi

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie bieżących kosztów w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Analiza kosztów w kolejnych latach:

Rodzaj wydatku	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	10 000	10 000	10 000	11 000	11 000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, w tym koszty inwestycyjne	210 000	200 000	200 000	100 000	100 000

* Kwoty podane w złotych.

3. W skład kosztów związanych z zarządzaniem i bieżącą eksploatacją wchodzi:

- 1) koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych;
- 2) koszty przeglądów i kontroli okresowych (przeglądy kominiarskie, budowlane roczne, energetyczne, gazowe);
- 3) koszt ubezpieczeń;

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

§ 13. Wprowadza się działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach, gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób;
- 2) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze;
- 3) dokonywanie (w przypadkach możliwych) podziału lokali większy na samodzielne mniejsze;
- 4) urealnienie opłat za lokale mieszkalne;
- 5) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych należności czynszów poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 6) dążenie do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnego zasobu gminy, których utrzymanie przewyższa koszty wpływów;
- 7) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 8) przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzania 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;
- 9) planowana sprzedaż lokali:
 - a) planowana sprzedaż lokali może stanowić podstawę do wypowiedzenia umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny;
 - b) termin wypowiedzenia najmu dwunastomiesięczny pod warunkiem przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.