

**UCHWAŁA NR X/71/2025
RADY GMINY ŻOŁYNIA
z dnia 31 marca 2025 r.**

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żołynia na lata 2025-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2024r., poz. 1465 ze 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 (tekst jednolity - Dz. U. z 2023r. poz. 725) Rada Gminy Żołynia uchwala co następuje:

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żołynia na lata 2025-2030”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żołynia.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻOŁYNIA NA LATA 2025-2029

Rozdział I Postanowienie ogólne

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żołynia na lata 2025-2030 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żołynia, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Zakres programu obejmuje:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) politykę czynszową;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminnego;
- 6) źródła finansowania
- 7) wydatki;
- 8) inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Celem programu jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz propozycji rozwiązań problemów gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 2.

1. W skład obecnego zasobu mieszkaniowego będącego własnością Gminy Żołynia wchodzi:

1) lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Smolarzynach nr 134 o pow. użytkowej 47.50 m² - aktualnie wynajmowany jako mieszkanie służbowe przez nauczyciela emeryta.

2) kontener mieszkalny składający się z dwóch pomieszczeń tj. pokoju oraz toalety – aktualnie wynajmowany jako lokal socjalny przez mieszkańca Gminy Żołynia.

3) budynek mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej 72,46 m² - aktualnie wynajmowany jako lokal socjalny przez mieszkankę Gminy Żołynia.

2. Stan budynków wymienionych w ust. 1 jest dobry, jednak z uwagi na długoletnie ich użytkowanie ulegają normalnemu zużyciu technicznemu, wobec czego w kolejnych latach konieczne będzie ich remontowanie w ramach posiadanych środków finansowych.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków

§ 3.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalone są przez właściciela budynku i lokalu, to jest Gmina Żołynia na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. – Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznych kontroli.

2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Żołynia ulega systematycznej poprawie w miarę posiadanych środków finansowych i rzeczywistych potrzeb remontowych budynków.

3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzone będą plany robót dostosowane do posiadanych środków finansowych. Plany będą tworzone z zachowaniem priorytetów:

- 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
- 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 3) zachowania zapobiegawczego charakteru remontów.

4. W okresie objętym wieloletnim planem, to jest w latach 2025-2030, planuje się remont lokalu wymienionego w § 2 ust. 1 pkt. 1.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.

W latach 2025-2030 nie przewiduje się sprzedaży lokali wymienionych w § 2 ust. 1.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 5.

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Żołynia na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty utrzymania bieżącego, ale zapewnić środki na remonty.

3. Ustalenie stawek czynszu za 1 m² lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela (tj. opłat za: prąd, wodę, gaz oraz wywóz nieczystości stałych i ciekłych) będzie dokonywane przez Wójta Gminy Żołynia – w zależności od potrzeb – zarządzeniem.

4. Ustala się zróżnicowane stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku:
 - na obrzeżach wsi, w przysiółkach – minus 10%;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) brak ubikacji w mieszkaniu – minus 5%,
 - b) brak łazienki w mieszkaniu – minus 5%,
 - c) brak centralnego ogrzewania w mieszkaniu – minus 5%,

d) brak urządzenia wodociągowego – minus 10%, przy czym przy uwzględnieniu obniżki z tytułu braku urządzenia wodociągowego nie uwzględnia się obniżki z tytułu braku ubikacji i braku łazienki;

3) ogólny stan techniczny budynku:

a) dobry i bardzo dobry stan budynku – stawka podstawowa ustalona przez Wójta Gminy zarządzeniem,

b) zły stan budynku – minus 10%.

4) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% wartości określonej w stawce podstawowej ustalonej przez Wójta Gminy Żołynia zarządzeniem, z uwzględnieniem przepisów ust. 4 pkt 1-4.

5) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego wynosi 200% wartości określonej w stawce podstawowej ustalonej przez Wójta Gminy zarządzeniem, z uwzględnieniem przepisów ust. 4 pkt 1-4.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczania na rzecz wynajmującego innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania, to jest: opłaty za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

6. Czynsz najmu płatny jest zgodnie z umową najmu. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

7. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenie mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

8. Wpływ z czynszów przeznaczony zostanie na pokrycie kosztów eksploatacyjnych oraz bieżących remontów mieszkaniowych zasobów gminy.

Rozdział 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

§ 6.

1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy Żołynia.

2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2030.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 7.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 powinny być:

1) przychody z czynszów za lokale socjalne, mieszkalne i użytkowe;

2) środki z budżetu gminy.

2. Dopuszcza się finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy również ze:

1) środków z budżetu państwa lub funduszy unijnych;

2) kredytów komercyjnych;

3) innych źródeł finansowania.

Rozdział VIII

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8.

W latach 2025-2030 przewiduje się wydatkowanie środków z budżetu gminy na zadanie inwestycyjne polegające na przywróceniu na poddaszu budynku Ośrodka Zdrowia w Brzózce Stadnickiej lokalu mieszkalnego. Wysokość wydatków na to zadanie zostanie określona po sporządzeniu dokumentacji technicznej modernizacji oraz kosztorysu inwestorskiego.

Rozdział IX

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

Z uwagi na bardzo małą ilość lokali mieszkalnych w latach następnych czynione będą działania mające na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy, jak również podjęte zostaną działania w celu powiększenia bazy mieszkań socjalnych.