

**UCHWAŁA NR XI/115/2025
RADY GMINY LUBACZÓW**

z dnia 30 stycznia 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubaczów
na lata 2025 – 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy Lubaczów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubaczów w latach 2025-2029" w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Lubaczów.

§ 3. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Komisji Spraw Społecznych Rady Gminy Lubaczów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Lubaczów

Roman Cozac

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubaczów
na lata 2025 – 2029**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Lubaczów na lata 2025 – 2029r.

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 w kolejnych latach,
- 4) Zasady polityki czynszowej, 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Lubaczów,
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Lubaczów,
- 3) Programie – należy przez to rozumieć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubaczów na lata 2025 – 2029
- 4) Ustawie – rozumie się przez to ustawę 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).

4. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Lubaczów

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 407,85 m² znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Lubaczów.

2. Zestawienie i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Lubaczów przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lubaczów

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Podlesie 3/1	po byłej szkole	dobry	54,46
2	Podlesie 3/2	po byłej szkole	dostateczny	58,30
3	Basznia Dolna ul. Szkolna 26/1	agronomówka	bardzo dobry	66,12
4	Basznia Dolna ul. Szkolna 26/2	agronomówka	bardzo dobry	35,78
5	Basznia Dolna os. Sportowe 3/1	po przedszkolu	dostateczny	81,25
6	Basznia Dolna os. Sportowe 3/2	po przedszkolu	dobry	59,83
7	Basznia Dolna os. Sportowe 3/3	po przedszkolu	dostateczny	52,11
	Razem			407,85

3. W celu zwiększenia stanu liczbowego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu planuje się rozbudowę budynku „agronomówki” w Baszni Dolnej o jeden lokal mieszkalny oraz adaptację na lokal mieszkalny pomieszczeń znajdujących się na I piętrze budynku Ośrodka Zdrowia w Opace.

4. W miarę możliwości będzie się przeznaczać zbędne lokale użytkowe na lokale mieszkalne oraz pozyskiwać nowe celem zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

5. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy realizowane jest również przez przygotowywanie terenów pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjami o warunkach zabudowy.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz podejmowanie działań mających na celu poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, który uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania. Za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. W związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz innych działań zmierzających do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym w szczególności sprawnego funkcjonowania instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych oraz przewodów kominowych.

2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Rok	Remont budynków/lokali	Modernizacja budynków/lokali
2025	Remont w budynku po byłej szkole w Podlesiu	Przebudowa dachu w budynku agronomówki w Baszni Dolnej ul. Szkolna
2026	Wymiana pokrycia dachu w budynku po byłej szkole w Podlesiu	Rozbudowa o jeden lokal mieszkalny budynku agronomówki w Baszni Dolnej ul. Szkolna
2027		Adaptacja na mieszkanie pomieszczeń znajdujących się na I piętrze budynku Ośrodka Zdrowia w Opace
2028		Wykonanie elewacji z ociepleniem budynku po przedszkolu na os. Sportowym w Baszni Dolnej i budynku po byłej szkole w podlesiu
2029	Remont dachu w budynku po przedszkolu na os. Sportowym w Baszni Dolnej	

3. Na czas przeprowadzania remontów konieczne prace prowadzone będą poprzez wyłączenie lokalu z bieżącego użytkowania.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Na lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy są zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony. Sytuacja finansowa obecnych najemców nie rokuje możliwości wykupienia przez nich, w najbliższych latach, zajmowanych lokali. Z tego powodu nie przewiduje się możliwości sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu w latach 2024 – 2028.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) Czynsz za najem komunalnego lokalu,
- b) Czynsz za najem socjalny lokalu.

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt.

6. Stawkę czynszu za najem socjalny lokalu ustala się w wysokości **50% stawki** czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w pkt. 5.

7. Wójt Gminy ustala stawki czynszu uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności wyposażenie budynku/lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan techniczny budynku/lokalu:

Lp.	Wyposażenie w instalacje	Baza %	Wzrost stawki bazowej w % (+)	Obniżka stawki bazowej w % (-)
1	Tylko w wod. – kan.	100		
2	Z CO, bez łazienki, wc i gazu		10	
3	Z łazienką i wc. bez CO i gazu		10	
4	Z łazienką, wc, gazem bez CO		20	
5	Z łazienką, wc, CO bez gazu		35	
6	Pełny standard		45	
7	Bez żadnych instalacji			30
8	Budynek przeznaczony do remontu			40

8. Wynajmujący lokal może na zasadach określonych ustawą 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) podwyższać czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z ustalonymi wskaźnikami.

10. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

11. Przed zawarciem aneksu do umowy zmieniającego wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt 9 i 10.

12. Czynsz za najem lokalu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego obejmuje:

- a) prowadzenie spraw związanych z najmem,
- b) utrzymanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń w należytym stanie technicznym (konserwacje naprawy),
- c) wykonywanie modernizacji i remontów budynków i lokali oraz znajdujących się w nich urządzeń.

3. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. W okresie objętym programem, źródłem **finansowania** gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących, remontów kapitalnych będą przychody z czynszów, środki z budżetu Gminy oraz pozyskane przez Gminę środki ze źródeł zewnętrznych w ramach dostępnych programów i funduszy.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Plan remontów i modernizacji na lata 2025 - 2029 przedstawia tabela:

Rodzaj prac	Wartość nakładów planowanych do poniesienia w latach 2025 – 2029 [w zł]				
	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
Bieżąca eksploatacja (naprawy orygowania, pokrycia dachowego, remonty instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, stolarki okiennej, drzwiowej)	5000	5000	5000	5000	5000
Remonty budynków i lokali	25 000	100 000			
Modernizacja budynków i lokali	135 000	350 000	350 000	70 000	120 000
Razem wartość robót	165 000	455 000	355 000	75 000	125 000

2. Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych w danym roku budżetowym na jego realizację lub zmianę priorytetów.

3. Zakłada się, że przy planowaniu remontów wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy Prawo Budowlane.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem

§ 9. 1. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) zabezpieczenie coroczne w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości,

- 3) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom, w szczególności pozostającym w niedostatku – zamiana lokalu na mniejszy i tańszy w utrzymaniu,
- 4) wyrażania zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 5) systematyczne zmiany wysokości czynszu, umożliwiające zwiększenie nakładów finansowych na remonty budynków i lokali w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie.
- 6) w trakcie przeprowadzania planowanych remontów, na czas remontu, wyznaczony zostanie lokal zastępczy.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na rady gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujące zakresy tematyczne:

- 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 w kolejnych latach,
- 4) Zasady polityki czynszowej, 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Gminy

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr II/10/2018 Rady Gminy Lubaczów z dnia 6 grudnia 2018r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubaczów na lata 2019 – 2023 wystąpiła konieczność opracowania programu na 5 lat.