

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA DYNÓW

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej
Dynów na lata 2025 – 2029 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 1465) oraz art. 21 ust.1, ust. 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r., poz.725) Rada Miasta Dynów uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dynów na lata 2025 – 2029, określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dynów.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWNIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ DYNÓW NA LATA 2025 – 2029

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Ileć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) programie, należy rozumieć „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dynów na lata 2025 – 2029”;
- 2) zasobie, należy rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Dynów;
- 3) wynajmującym, należy rozumieć Gminę Miejską Dynów;
- 4) najemcy, należy rozumieć osobę używającą lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Miejską Dynów;
- 5) lokalu mieszkalnym, należy rozumieć lokal komunalny, stanowiący własność Gminy Miejskiej Dynów, który ze względu na wyposażenie i stan techniczny nadaje się do zamieszkania.

§ 2. Uchwalony program ustala się na lata 2025 – 2029.

Rozdział 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Dynów, zwanej dalej Gminą stanowi 33 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1286,34 m², znajdujących się w 2 budynkach stanowiących własność Gminy, położonych przy:

- ul. Grunwaldzkiej 27 – 6 mieszkań,
 - ul. Handlowa 8 – 4 mieszkania,
- oraz w 11 budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem:
- ul. Handlowa 10 – 1 mieszkanie,
 - ul. Mickiewicza 18 – 1 mieszkanie,
 - ul. Mickiewicza 27 – 5 mieszkań,
 - ul. Mickiewicza 26 – 2 mieszkania,
 - ul. Mickiewicza 28 – 2 mieszkania,
 - ul. Mickiewicza 30 – 1 mieszkanie,
 - ul. Szkolna 2 – 2 mieszkania,
 - ul. Łazienna 10 – 1 mieszkanie,
 - ul. Rynek 5 – 5 mieszkań,
 - ul. Ks. J. Ożoga 6 – 2 mieszkania.
 - ul. Piłsudskiego 27 – 1 mieszkanie

Szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych wraz z opisem stanu technicznego przedstawia tabela nr 1 stanowiąca załącznik nr 1 do Programu.

2. Z zasobu mieszkaniowego gminy, o którym mowa w ust. 1 wyodrębnione zostaną lokale socjalne.

3. Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz dążenie do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego. Przeprowadzane będą bieżące remonty budynków i lokali wynikające z konieczności utrzymania lub podwyższenia ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańcom oraz utrzymania sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.

4. W latach 2025 – 2029 Gmina zakłada możliwość budowy nowych lokali mieszkalnych, które z uwagi na ograniczoną wysokość środków własnych mogą być zrealizowane jedynie w oparciu o środki zewnętrzne.

Rozdział 3.

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

§ 2. Stan techniczny budynków i lokali jest zróżnicowany, można go określić jako: dostateczny i dobry. Zdecydowana większość budynków wybudowano przed 1939r., dlatego same budynki jak i znajdujące się w nich lokale wymagają ciągłych prac remontowo-modernizacyjnych. Do najpilniejszych należy zaliczyć: remonty pokryć dachowych, remonty elewacji, wymiany stolarki (w obiektach, w których nie została dotychczas wykonana) remonty instalacji wewnętrznych odwodnienie, izolacje ścian fundamentowych oraz wymiana źródeł ciepła. W wyniku długoletniego użytkowania budynki ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu. Zużycie to powiększa się w sytuacji braku środków na sukcesywne usuwanie stwierdzonych wad i usterek. Przez ostatnie lata przeprowadzone zostały remonty kapitalne kilku lokali, potrzeby w tym zakresie są jednak zdecydowanie większe.

Analizę rzeczowego zakresu potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik nr 2 do programu.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 3. Z uwagi na ograniczony zasób lokali mieszkalnych przyjmuje się zasadę, iż sprzedaż lokalu mieszkalnego dokonywana będzie na wniosek najemcy, bądź w drodze przetargowej w przypadku zwolnienia się lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej.

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2029, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków przynajmniej na niezbędne remonty.

2. Podstawą ustalenia czynszu za lokale mieszkalne jest stawka bazowa za 1m² powierzchni użytkowej, ustalona przez Burmistrza Miasta Dynów (zwanego dalej Burmistrzem) w drodze zarządzenia.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne

b) za lokale socjalne

4. Czynsz obejmuje następujące składniki kosztów: koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynków, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania lub opłaty na fundusze eksploatacyjne i remontowe wnoszone na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odprowadzenie ścieków, odpadów komunalnych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

6. Ustala się zasady ustalania stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu:

1) stawkę czynszu (S) w lokalach mieszkalnych ustala się dla poszczególnych mieszkań jako iloczyn stawki bazowej (Sb) oraz wskaźnika (W) uwzględniającego sumę czynników podwyższających ($\sum Wp$) w procentach, pomniejszoną o sumę czynników ($\sum Wo$) obniżających wartość użytkową mieszkania;

- 2) wysokość wskaźnika uwzględniającego czynniki powiększające lub obniżające wartość użytkową mieszkania oblicza się według wzoru:

$$W = 100\% + [(\sum W_p) - (\sum W_o)]$$

gdzie:

W – wskaźnik procentowy uwzględniający czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową mieszkania,

$\sum W_p$ – suma w procentach czynników podwyższających wartość użytkową mieszkania,

$\sum W_o$ – suma w procentach czynników obniżających wartość użytkową mieszkania,

Stawkę czynszu regulowanego (S), oblicza się wg wzoru:

$$S = S_b \times W$$

gdzie:

S_b – stawka bazowa

W- wskaźnik procentowy uwzględniający sumę czynników podwyższających skorygowaną o czynniki obniżające wartość użytkową mieszkania.

7. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:

Podwyższające stawkę bazową (W_p):

- 1) mieszkanie po przeprowadzonym kapitalnym remoncie 20%
- 2) mieszkanie z c.o. 20%

Obniżające stawkę bazową (W_o):

- 1) lokal mieszkalny bez WC, łazienki znajdujących się lokalu 10%
- 2) lokal bez urządzeń wodociągowych 10%

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki czynszu ustalonej za lokal mieszkalny.

9. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania do ustalania czynszu za lokale socjalne.

10. W czasie trwania najmu wynajmujący może zmienić stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 5. 1. Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno–finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz, w imieniu którego występuje Zakład Gospodarki Komunalnej w Dynowie.

3. Dyrektor Zakładu reprezentuje i występuje w sprawach gminnego zasobu mieszkaniowego przed wspólnotami mieszkaniowymi, w których występują lokale gminne.

4. Nadzór nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Burmistrz.

5. Decyzje w sprawach dotyczących m.in. rozporządzania własnością, remontów kapitalnych, przydziału lokali mieszkalnych pozostają w kompetencji Burmistrza.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach ujętych programem będą przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych, środki pozyskane z funduszy europejskich i innych źródeł zewnętrznych oraz środki własne Gminy. W przypadku realizacji planowanych remontów i modernizacji w poszczególnych latach – Rada Gminy corocznie określi w budżecie gminy wielkość środków przeznaczonych na ten cel.

Rozdział 8.
Wysokość wydatków.

§ 7. Wysokość wydatków będzie ograniczona wyłącznie do niezbędnych potrzeb wynikających z awarii instalacji technicznej i nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

Rozdział 9.
Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym.

§ 8. Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokali (zapewnienia lokalu zastępczego) na czas przeprowadzania remontu czy modernizacji. Konieczne prace prowadzone będą poprzez okresowe wyłączenie części remontowanego lokalu mieszkalnego.

Załącznik nr 1 do Programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Dynów na lata 2025 – 2029.

STAN TECHNICZNY

Lp.	Budynek	Lokal	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny	Rodzaj najmu
1	ul. Ks. Ożoga 6	5	49,75	Dobry	Czas nieokreślony
2	ul. Ks. Ożoga 6	10	43,75	Dobry	Czas nieokreślony
3	ul. Szkolna 2	1	24,30	Dobry	Czas nieokreślony
4	ul. Szkolna 2	2	43,99	Dobry	Czas nieokreślony
5	ul. Grunwaldzka 27	1	52,64	Dobry	Czas nieokreślony
6	ul. Grunwaldzka 27	2	24,00	Dobry	Czas nieokreślony
7	ul. Grunwaldzka 27	3	24,00	Dobry	Czas nieokreślony
8	ul. Grunwaldzka 27	4	23,52	Dobry	Pustostan
9	ul. Grunwaldzka 27	5	44,28	Dobry	Czas nieokreślony
10	ul. Grunwaldzka 27	6	34,00	Do remontu	Pustostan
11	ul. Łazienna 10	2	35,72	Dobry	Czas nieokreślony
12	ul. Rynek 5	1	20,00	Dobry	Czas nieokreślony
13	ul. Rynek 5	4	43,45	Dobry	Czas nieokreślony
14	ul. Rynek 5	4A	13,38	Dobry	Czas nieokreślony
15	ul. Rynek 5	5	72,45	Dobry	Czas nieokreślony
16	ul. Rynek 5	6	88,45	Dobry	Czas nieokreślony
17	ul. Mickiewicza 18	3	61,66	Do remontu	Pustostan
18	ul. Mickiewicza 26	2	36,85	Dobry	Czas nieokreślony
19	ul. Mickiewicza 26	4	23,14	Do remontu	Czas nieokreślony
20	ul. Mickiewicza 27	1	39,22	Do remontu	Czas nieokreślony
21	ul. Mickiewicza 27	2	37,12	Do remontu	Pustostan
22	ul. Mickiewicza 27	3	39,59	Do remontu	Czas nieokreślony
23	ul. Mickiewicza 27	5	38,49	Do remontu	Czas nieokreślony

24	ul. Mickiewicza 27	6	14,91	Do remontu	Pustostan
25	ul. Mickiewicza 28	6	47,37	Dobry	Czas nieokreślony
26	ul. Mickiewicza 28	7	22,23	Dobry	Czas nieokreślony
27	ul. Mickiewicza 30	1	47,69	Do remontu	Czas nieokreślony
28	ul. Handlowa 8	1	45,73	Dobry	Czas nieokreślony
29	ul. Handlowa 8	2	31,35	Dobry	Czas nieokreślony
30	ul. Handlowa 8	3	26,74	Dobry	Czas nieokreślony
31	ul. Handlowa 8	4	32,36	Do remontu	Czas nieokreślony
32	ul. Handlowa 10	7	48,68	Do remontu	Czas nieokreślony
33	ul. Piłsudskiego 27	2	55,53	Do remontu	Czas nieokreślony

Załącznik nr 2 do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dynów na lata 2025 – 2029.

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

Lp.	Budynek	Lokal	Powierzchnia użytkowa	Analiza zakresu potrzeb remontowych. Plan remontów i modernizacji				
				2025	2026	2027	2028	2029
1	ul. Ks. Ożoga 6	5	49,75					
2	ul. Ks. Ożoga 6	10	43,75					
3	ul. Szkolna 2	1	24,30					
4	ul. Szkolna 2	2	43,99					
5	ul. Grunwaldzka 27	1	52,64					
6	ul. Grunwaldzka 27	2	24,00					
7	ul. Grunwaldzka 27	3	24,00					
8	ul. Grunwaldzka 27	4	23,52					
9	ul. Grunwaldzka 27	5	44,28					
10	ul. Grunwaldzka 27	6	34,00		Wymiana okien, wymiana źródła ciepła, wykonanie łazienki. Szacowany koszt 60 tys. zł.			
11	ul. Łazienna 10	2	35,72					
12	ul. Rynek 5	1	20,00					
13	ul. Rynek 5	4	43,45					
14	ul. Rynek 5	4A	13,38					
15	ul. Rynek 5	5	72,45					
16	ul. Rynek 5	6	88,45					
17	ul. Mickiewicza 18	3	61,66			Wymiana okien, wymiana źródła ciepła, wykonanie łazienki. Szacowany koszt 80 tys. zł		

18	ul. Mickiewicza 26	2	36,85					
19	ul. Mickiewicza 26	4	23,14			Wymiana źródła ciepła, wykonanie drobnych napraw Szacowany koszt 30 tys. zł		
20	ul. Mickiewicza 27	1	39,22				Wymian źródła ciepła. Szacowany koszt 20 tys. zł	
21	ul. Mickiewicza 27	2	37,12		Kapitałny remont z wymiana posadzek i tynków. Szacowany koszt 100 tys. zł			
22	ul. Mickiewicza 27	3	39,59					
23	ul. Mickiewicza 27	5	38,49					
24	ul. Mickiewicza 27	6	14,91					
25	ul. Mickiewicza 28	6	47,37					
26	ul. Mickiewicza 28	7	22,23					
27	ul. Mickiewicza 30	1	47,69					Kapitałny remont z wymianą źródła ciepła. Szacowany koszt 80 tys. zł
28	ul. Handlowa 8	1	45,73					
29	ul. Handlowa 8	2	31,35					
30	ul. Handlowa 8	3	26,74					
31	ul. Handlowa 8	4	32,36					
32	ul. Handlowa 10	7	48,68					Wymiana źródła ciepła. Szacowany koszt 20 tys. zł.
33	ul. Piłsudskiego 27	2	55,53		Wymiana stolarki okiennej. Szacowany koszt 20 tys. zł			