

**RADA GMINY  
SANOK**

**UCHWAŁA NR XXVI/186/2020  
RADY GMINY SANOK**

z dnia 29 września 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Sanok na lata 2021-2025.**

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 2020 r. poz. 713) 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 2020 r., poz. 611), Rada Gminy Sanok uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanok na lata 2021-2025. Program stanowi załącznik do uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Sanok  
*Tadeusz Wojtas*

# **RADA GMINY SANOK**

Załącznik do uchwały Nr XXVI/186/2020

Rady Gminy Sanok

z dnia 29 września 2020 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanok na lata 2021-2025.**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sanok na lata 2021 -2025 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;
- 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                                              | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Ilość budynków                                   | 14      | 14      | 14      | 14      | 15      |
| Ilość lokali komunalnych                         | 27      | 27      | 27      | 27      | 33      |
| Powierzchnia lokali komunalnych w m <sup>2</sup> | 1471,69 | 1471,69 | 1471,69 | 1471,69 | 1763,52 |

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sanok dalej zwanej Gminą wg. stanu na dzień 1 styczeń 2021r. obejmuje 27 lokali mieszkalnych znajdujące się w 14 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 2025r;

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

| Lp.   | Budynek , adres                               | Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> | 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 – Liszna 18A               | 38,00                                  | 1                                    |
| 7.    | Budynek mieszkalny – Międzybrodzie Nr 24      | 40,00                                  | 1                                    |
| 8.    | Budynek mieszkalno-usługowy – Mrzygłód Nr 161 | 114,24                                 | 2                                    |
| 9.    | Dom Nauczyciela – Pisarowce Nr 94             | 140,40                                 | 3                                    |
| 10.   | Dom Nauczyciela – Prusiek 156                 | 152,82                                 | 3                                    |
| 11.   | Dom Nauczyciela - Raczkowa                    | 102,00                                 | 2                                    |
| 12.   | Budynek mieszkalny – Srogów Górny Nr 95       | 92,91                                  | 1                                    |
| 13.   | Budynek mieszkalny – Stróże Małe Nr 54        | 37,73                                  | 1                                    |
| 14.   | Budynek mieszkalny – Trepcza ul.Środkowa 4    | 136,04                                 | 2                                    |
| RAZEM |                                               | 1.486,44                               | 27                                   |

§ 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 - 3 budynków;
- 3) zły - 5 budynków;
- 4) bardzo zły – 2 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 względu na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonego.

### **Rozdział 3.**

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

§ 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.

4. 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 umożliwiające 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 1m<sup>2</sup> 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 2020 r. poz.611).

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. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

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

11. Za zapłatę czynszu i innych opłat należnych odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych z dniem ich zamieszkania.

12. 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 m<sup>2</sup> – dla jednej osoby;
- 2) 25 m<sup>2</sup> – 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 2021 - 2025.

#### **Rozdział 7.**

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

**§ 11.** W latach 2021 - 2025 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**

**§ 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 nie pogorszonym.

2. Analiza kosztów w kolejnych latach:

| <b>Rodzaj wydatku</b>                            | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji                     | 10 000      | 10 000      | 10 000      | 11 000      | 11 000      |
| Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków | 100 000     | 100 000     | 50 000      | 50 000      | 50 000      |

\* 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);
- 3) koszt ubezpieczeń;

## Rozdział 9.

### 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.

## Uzasadnienie

Zgodnie z 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 (Dz. U. z 2020 poz. 611) Rada Gminy obowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować 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, z podziałem na kolejne lata;
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, 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.

Przedstawiony do uchwalenia projekt uchwały stanowi wykonanie przepisów ustawy.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Sanok  
*Tadeusz Wojtas*