

PROJEKT

Projekt

z dnia 16 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez *mgr inż. Dawid Homa* Kornak

ZASTĘPCA WÓJTY

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŚWILCZA**

z dnia 30 grudnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy stanowi, co następuje: Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świlcza w latach 2026 -2030 w brzmieniu określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świlcza.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIX/233/2020 Rady Gminy Świlcza z dnia 12 października 2020 r. w sprawie przyjęcie „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2020-2025” oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

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

mgr inż. Dawid Homa
WÓJTA

Tomasz Kysielka
ADWOKAT
Tomasz Kysielka

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2026-2030.
2. Ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Świlcza,
 - 2) Program – rozumie się przez to wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2026-2030
3. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulegać zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy stanowi ogółem 6 lokali o łącznej powierzchni 347,62 m². W tym 1 lokal położony w obiekcie szkolnym, przekazany w trwały zarząd Szkoły Podstawowej w Mrowli.
3. Szczegółowe zestawienie budynków, lokali, będących własnością Gminy oraz ich stanu technicznego przedstawia tabela nr 1 stanowiąca załącznik do uchwały.
4. W okresie objętych programem planuje się zwiększenie liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez przygotowanie odpowiedniego terenu pod lokalizację kontenerów mieszkalnych oraz zakup kontenerów mieszkalnych.
5. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj budynku, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku i sposób ich użytkowania.
6. Lokale mieszkalne należące do gminnego zasobu mieszkaniowego położone są w różnych budynkach, z tego powodu ich stan techniczny jest zróżnicowany.

Rozdział III

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

§ 3.

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących oraz prawidłowe zarządzanie posiadanymi mieszkaniami.
2. Potrzeby remontowe lokali i budynków wynikają z protokołów okresowej, rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków, pięcioletniej instalacji elektrycznej i odgromowej oraz corocznej kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowych.
3. Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik do uchwały.
4. Plan remontowy lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 3 stanowiąca załącznik do uchwały.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.

1. W najbliższych latach przewiduje się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych, poza przypadkiem wskazanym w pkt. 2 poniżej.
2. W najbliższych latach planuje się możliwość rozważenia sprzedaży lokali mieszkalnych, w przypadku gdy analiza efektywności ekonomicznej remontu oraz ocena stanu technicznego wykaże, że ich remont kapitalny byłby nieopłacalny.
3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) po uzyskaniu zgody Rady Gminy Świlcza wyrażonej w formie uchwały.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokal mieszkalny
 - 2) za lokal socjalny
 - 3) za pomieszczenie tymczasowe
2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę.
3. Najemca, oprócz obowiązku uiszczania czynszu, zobowiązany jest do ponoszenia na rzecz Wynajmującego kosztów związanych z eksploatacją mieszkania, w szczególności opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, jeżeli nie posiada zawartych bezpośrednich umów z dostawcami mediów lub usług.
4. Należy dążyć, aby wysokość czynszu pokrywała koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz użytkowania pomieszczeń wspólnych.

5. Stawkę czynszu za lokale mieszkalne ustala się dla poszczególnych mieszkań jako iloczyn stawki czynszu oraz wskaźnika uwzględniającego wskaźnik podwyższający lub obniżający wartość użytkowa lokalu mieszkalnego.
6. Wysokość stawek uzależniona jest od następujących czynników:
 - 1) Położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal.
 - a. Czynniki obniżające:
 - niekorzystne usytuowanie budynku - poza centrum miejscowości w oddaleniu od jednostek usługowych, szkoły oraz komunikacji – 5%
 - b. Czynniki podwyższające:
 - korzystne usytuowanie budynku - w centrum miejscowości w pobliżu od jednostek usługowych, szkoły oraz komunikacji + 5%
 - 2) Położenie lokalu w budynku.
 - a. Czynniki obniżające:
 - usytuowanie lokalu z wejściem od strony podwórza lub zaplecza, z ograniczonym doświetleniem i gorszym dostępem – 5%
 - b. Czynniki podwyższające:
 - usytuowanie lokalu z wejściem od strony ulicy, zapewniające lepsze doświetlenie i dostęp + 5%
 - 3) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
 - a. Czynniki obniżające:
 - za mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych – 30%
 - b. Czynniki podwyższające:
 - za mieszkanie z WC + 30%
 - za mieszkanie wyposażone w łazienkę + 30%
 - za mieszkanie wyposażone w c. o. + 30%
 - za mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy + 30%
 - 4) Ogólny stan techniczny budynku.
 - a. Czynniki obniżające:
 - za mieszkanie wymagające remontu całkowitego – 20%
 - b. Czynniki podwyższające:
 - mieszkania w dobrym stanie techniczny + 5%
7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Świlcza. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do ustalenia czynszu za lokale socjalne.
8. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Świlcza.
9. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi,

pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich sposób użytkowania. Nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

10. Czynsz najmu płacony jest z góry do 20-go każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
11. Wynajmujący lokal może podwyższyć stawkę czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli dokonał ulepszeń podnoszących standard lokalu, mających wpływ na wysokość czynszu.
12. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu lokalu mieszkalnego zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 4 do programu
13. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenie mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
14. Podnajęcie całego lub części lokalu wymaga pisemnej zgody wynajmującego. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu wysokość czynszu podwyższa się odpowiedni o 30%.
15. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wpływających na zmianę czynszu.

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. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Świlcza na podstawie ustalonych przez Radę Gminy zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świlcza.
2. W stosunku do lokalu mieszkalnego przekazanego w trwały zarząd funkcjonującego w budynku Szkoły Podstawowej, bieżące administrowanie i zarządzanie tym lokalem sprawuje dyrektor tej placówki.
3. W okresie objętych planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 7.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą wpływy z opłat czynszowych, źródła finansowania wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej, środki wspierające sferę mieszkalnictwa w tym w szczególności: fundusze unijne, kredyty komercyjne.

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne.

§ 8.

1. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach będzie uzależniona od wzrostu eksploatacji, koszty remontów i modernizacji.
2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują: ubezpieczenie budynków, koszty przeglądów technicznych.
3. Plan gospodarowania zasobem gminy z wyszczególnieniem kosztów i źródeł ich finansowania przedstawia tabela nr 4 stanowiąca załącznik do uchwały.

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9.

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w szczególności dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.
2. Gmina będzie podejmować działania zmierzające do powiększenia zasobu poprzez zakup kontenerów mieszkalnych.
3. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków mieszkalnych wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Tabela Nr 1 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2026 - 2030

Zestawienie budynków i lokali												
Lp.	Miejscowość	Budynek	Nr l.m	Nr l.s	Pow. użytkowa lokali m ²	Wyposażenie lokalu w:					Stan techniczny lokalu	Stan techniczny budynku
						woda	w.c.	łazienka	c.o.	gaz		
1.	Trzciana 458A	Budynek mieszkalny	1	-	78,44	tak	tak	tak	nie	nie	Do całkowitego remontu	Budynek z cegły, dach drewniany, kryty eternitem, przecieka, budynek niedocieplony. Piwnice ocieplone, wyk. izol. pion. ścian zewn., wykonana odbojówka od strony wjazdu na posesję
			1	-	67,38	tak	tak	nie	nie	nie	Do całkowitego remontu	
2.	Trzciana 458	Budynek mieszkalny	1	1	42,61	tak	tak	tak	nie	nie	Do całkowitego remontu	Mocno zawilgocony, budynek z cegły, dach drewniany kryty blachą, brak izolacji pionowej ścian
3.	Trzciana 569	Budynek mieszkalny	1	-	35,32	nie	nie	nie	nie	nie	Do remontu	Budynek drewniany, kryty eternitem, wyposażenie najemcy.
4.	Trzciana 458B	Budynek mieszkalny (kontener)	1	-	26,69	tak	tak	tak	nie*	nie	Nowy w 2025 roku zakończona budowa	Budynek mieszkalny jednorodzinny kontenerowy. dwa pokoje z kuchnią oraz łazienką. Budynek wyposażony w instalacje fotowoltaiczną. Ogrzewanie zapewnione za pomocą grzejników elektrycznych.
5.	Mrowla	Budynek niemieszkalny (Szkoły Podstawowej nr 1)	1	-	97,18	Tak	tak	tak	tak	tak	b. dobry.	Dobry

Tabela Nr 2 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlecza na lata 2026 - 2030

Analiza potrzeb remontowych						
Lp.	Miejscowość	Budynek	Nr l.m	Nr l.s	Powierzchnia użytkowa m ²	Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych
1.	Trzciana 458A	Budynek mieszkalny	1	-	78,44	Budynek w złym stanie technicznym. Wymaga remontu, przebudowy wraz z dostosowaniem wymogów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych, warunków technicznych dla budynków itd.
			1	-	67,38	
2.	Trzciana 458	Budynek mieszkalny	1	1	42,61	Budynek w złym stanie technicznym. Wymaga remontu, przebudowy wraz z dostosowaniem wymogów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych, warunków technicznych dla budynków itd.
3.	Trzciana 569	Budynek mieszkalny	1	-	35,32	Budynek w złym stanie technicznym. Wymaga remontu, przebudowy wraz z dostosowaniem wymogów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych, warunków technicznych dla budynków itd.
4.	Trzciana 458B	Budynek mieszkalny (kontener)	1	-	26,69	Nie wymaga remontu, nowy kontener- 2025r.
5.	Mrowla	Budynek niemieszkalny (Szkoły Podstawowej Nr 1)	1	-	97,18	Nie wymaga remontu

Tabela Nr 3 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza na lata 2026 - 2030

Plan remontów na lata 2026-2030									
Lp.	Miejscowość	Budynek	Nr l.m	Nr l.s	Zakres remontów i modernizacji				
					2026	2027	2028	2029	2030
1.	Trzciana 458A	Budynek mieszkalny	1	-	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy
			1	-	-	-	-	-	-
2.	Trzciana 458	Budynek mieszkalny	1	1	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji
3.	Trzciana 569	Budynek mieszkalny	1	-	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji
4.	Trzciana 458B	Budynek mieszkalny (kontener)	1	-	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji
5.	Mrowla	Budynek niemieszkalny (Szkoła Podstawowa Nr 1)	1	-	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji	Bieżące naprawy. Nie planuje się modernizacji

Tabela Nr 4 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlecza na lata 2026 - 2030

Koszty i źródła finansowania (w tys. zł)						
Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	13 000,00	14 500,00	15 000,00	16 000,00	17 000,00
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych, gdzie jest współwłaścicielem	Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych, gdzie jest współwłaścicielem	Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych, gdzie jest współwłaścicielem	Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych, gdzie jest współwłaścicielem	
4.	Koszty inwestycyjne	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00

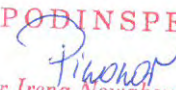
UZASADNIENIE

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy została zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

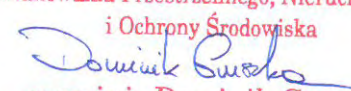
Dotychczasowa uchwała łączyła w jednym akcie zarówno program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, jak i zasady wynajmowania lokali, jednak zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego regulacje te muszą być ujęte w dwóch odrębnych uchwałach, dlatego następuje uchylenie uchwały z 2020 r.

Przedstawiony do zaopiniowania projekt uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świlcza zawiera wymagane ustawą zapisy, zatem zasadnym jest przyjęcie przedmiotowej uchwały.

PODINSPEKTOR


mgr Irena Nowakowska-Piwowar

Zastępca Kierownika Referatu
Planowania Przestrzennego, Nieruchomości
i Ochrony Środowiska


mgr inż. Dominik Gruszka