



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia piątek, 8 listopada 2019 r.

Poz. 5279

### UCHWAŁA NR XIII/153/19 RADY MIEJSKIEJ W SĘDZISZOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 29 października 2019 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziszów Małopolski na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2019 r. poz. 506 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. 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.)

#### **Rada Miejska w Sędziszowie Małopolskim uchwala, co następuje:**

- § 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziszów Małopolski na lata 2019-2023”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sędziszowa Małopolskiego.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Sędziszowie Małopolskim**

**mgr Marek Pająk**

Załącznik do uchwały Nr XIII/153/19  
Rady Miejskiej w Sędziszowie Małopolskim  
z dnia 29 października 2019 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziszów Małopolski na lata 2019 - 2023**

### **SPIS TREŚCI**

Słowniczek .....	2
Wstęp .....	3
Rozdział I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sędziszów Małopolski w poszczególnych latach .....	5
Rozdział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata .....	6
Rozdział III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach .....	15
Rozdział IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu .....	15
Rozdział V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziszów Małopolski oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach .....	17
Rozdział VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach .....	17
Rozdział VII 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 Sędziszów Małopolski, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne .....	18
Rozdział VIII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziszów Małopolski, w tym: .....	19
- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali .....	19
- planowaną sprzedaż lokali .....	19

### **SŁOWNICZEK**

Ilekróć w niniejszym Programie mowa jest o :

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sędziszów Małopolski,
- 2) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Sędziszowa Małopolskiego,
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm. ),
- 4) lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy Sędziszów Małopolski – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Sędziszów Małopolski, znajdujące się w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

### **WSTĘP**

Ustawa zasadnicza, która ma najwyższą moc prawną w systemie źródeł prawa w Polsce w art. 75 zobowiązuje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb

mieszkańców obywateli, w szczególności przeciwdziałaniu bezdomności, wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieraniu działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Ochronę praw lokatorów określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która stanowi, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina Sędziszów Małopolski zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych prowadzi m.in. poprzez:

- 1) planowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- 2) sprzedaż osobom fizycznym terenów gminnych pod inwestycje mieszkaniowe.

Z tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie i własnym staraniem korzystają osoby fizyczne budując własne domy, kupując gotowe budynki mieszkalne lub lokale mieszkalne.

W stosunku do wspólnoty samorządowej o niskich dochodach Gmina w ramach posiadanych zasobów mieszkaniowych przydzielała lokale w sposób przewidziany w uchwale nr XXVII/235/13 Rady Miejskiej w Sędziszowie Małopolskim z dnia 3 czerwca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziszów Małopolski, zmienionej uchwałą nr XI/113/15 Rady Miejskiej w Sędziszowie Małopolskim z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/235/13 Rady Miejskiej w Sędziszowie Małopolskim z dnia 3 czerwca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziszów Małopolski.

W celu wykonywania w/w zadań, Gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji mieszkaniowej wskutek m.in. klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru i innych zdarzeń losowych.

Nałożony przez ustawę o ochronie praw lokatorów obowiązek sporządzenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat, obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sędziszów Małopolski 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 Sędziszów Małopolski 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 Sędziszów Małopolski, 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 Sędziszów Małopolski, w tym:
  - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - planowaną sprzedaż lokali.

**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sędziszów Małopolski w poszczególnych latach**

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy i w budynkach będących współwłasnością Gminy w których związane są wspólnoty mieszkaniowe.

Zestawienie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziszów Małopolski przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku w którym zlokalizowane są lokale	Ilość lokali
1.	Sędziszów Małopolski ul. Bednarska 5	2
2.	Sędziszów Małopolski ul. Sportowa 32	1
3.	Sędziszów Małopolski ul. Jana Pawła II 6	1
4.	Sędziszów Małopolski, Osiedle Młodych 5	1
5.	Sędziszów Małopolski, Osiedle Młodych 13	1
6.	Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14	6
7.	Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61	12
8.	Sędziszów Małopolski ul. Ks. Maciąga 3	1
9.	Sędziszów Małopolski ul. Ks. Maciąga 5	1
10.	Boreczek 46	3
11.	Cierpisz 33	1
12.	Czarna Sędziszowska 144	1
13.	Czarna Sędziszowska 145a	3
14.	Góra Ropczycka 1 C	4
15.	Góra Ropczycka 1 D	2
16.	Krzywa 121	2
17.	Szkodna 120	3
18.	Zagorzyce Dolne 78	1
19.	Zagorzyce 663	1

Ze względu na zły stan techniczny w ostatnich latach do użytkowania nie zostały zakwalifikowane lokale mieszkalne w budynkach w Sędziszowie Małopolskim przy ul. Krótkiej 2 i ul. Gancarskiej 12.

W latach 2019- 2023 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy będzie ulegać zmianom poprzez :

- z jednej strony ; sprzedaż i rozbiórkę,
- z drugiej strony poprzez budowę nowych budynków.

Do roku 2023 planuje się sprzedaż lub rozbiórkę budynków w Zagorzycach 663, Górze Ropczyckiej 1D, w Sędziszowie Małopolskim przy ul. Bednarskiej 5. W/w budynki zostały wybudowane w latach przedwojennych, znajdują się w złym stanie technicznym i wykonanie kapitalnych remontów jest ekonomicznie nieuzasadnione. Jednak możliwość ich zamieszkania w obecnym stanie będzie corocznie określana w protokołach z przeglądu technicznego stanu budynku. Ponadto uzasadnionym jest sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy a znajdujących się w budynkach Sędziszowie Małopolskim, w których z mocy prawa powstały wspólnoty mieszkaniowe. Dotyczy to budynku przy ul. Rynek 14 , Osiedla Młodych nr 13 klatki V i Osiedla Młodych 5 klatki XI.

Z drugiej strony planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez wybudowanie kolejnego segmentu budynku w Sędziszowie Małopolskim przy ul. Malinowej, z przeznaczeniem na najem socjalny lokalu. Budowa tego budynku uwarunkowana jednak będzie możliwością pozyskania środków finansowych z innych źródeł niż budżet Gminy.

W przypadku klęski żywiołowej np. powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zjawisk, Gmina osobom dotkniętym tragedią zapewnia lokale zamienne. Jeżeli w danej chwili Gmina

nie dysponuje wolnymi lokalami mieszkalnymi, wówczas może dla tych osób dotkniętych klęską żywiołową wynajmować lokale od innych właścicieli i je podnajmować lub też zakwaterować te osoby w hotelu.

## Rozdział 2.

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zarówno lokali mieszkalnych jak i budynków określane są na podstawie ich stanu technicznego. Zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Gmina jako właściciel i zarządca obiektu budowlanego obowiązana jest m.in. poddać kontroli okresowej co najmniej raz w roku elementy budynku, instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Co najmniej raz na 5 lat dokonuje się sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku, jego estetyki a przede wszystkim kontrolą obejmuje się badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej, w zakresie sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażen, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych administrowanych bezpośrednio przez pracownika Gminy podejmuje Burmistrz w ramach środków corocznie określonych w budżecie Gminy, zaś w stosunku do budynków oddanych w trwałą zarząd – dyrektorzy tych placówek.

Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia. W latach 2019-2023 remonty i modernizacje budynków będą zmierzać do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjno-remontowe polegające na podnoszeniu ich standardu.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków na lata 2019-2023 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2

Adres budynku lub lokalu	Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;				
	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Sędziszów Małopolski ul. Bednarska 5/1	Wymiana instalacji wodnej	Odprowa- dzenie wód opadowych od budynku	Remont pokrycia dachowego	-	-
Sędziszów Małopolski ul. Bednarska 5/2	-	Odprowa-dzenie wód opadowych z budynku	Remont pokrycia dachowego	-	-
Sędziszów Małopolski ul. Sportowa 32	-	-	-	-	-
Sędziszów Małopolski ul. Jana Pawła II 6	-	Malowanie pokrycia dachowego	1. Wymiana rynien i rur spustowych 2. Remont komina	-	Wykonanie termomodernizacji budynku
Sędziszów Małopolski, Osiedle Młodych 5/154	-	-	-	-	-
Sędziszów Małopolski, Osiedle Młodych 13/74	-	-	-	-	-
Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14/7	-	-	-	-	-
Sędziszów	Wymiana	Kapitalny remont lokalu mieszkalne-			

Małopolski ul. Rynek 14/14	stolarki okiennej	go	-	-	-
Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14/17	-	-	-	Wymiana stolarki drzwiowej	-
Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14/21	-	-	-	Wymiana stolarki drzwiowej	-
Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14/22	-	Kapitalny remont łazienki	Wymiana podłóg w pokoju	-	-
Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14/23	-	-	-	-	-
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/1	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/2	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/3	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/4	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/5	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/6	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/7	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/8	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/9	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/10	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski	-	-	Wymiana elektrycznego	Wymiana kotła na	-

ul. Malinowa 61/11			bojlera na wodę	paliwo stałe	
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/12	-	-	Wymiana elektrycznego bojlera na wodę	Wymiana kotła na paliwo stałe	-
Sędziszów Małopolski ul. Ks. Maciąga 3	-	-	-	-	-
Sędziszów Małopolski ul. Ks. Maciąga 5	-	-	-	-	-
Boreczek 46/1	-	Wymiana stolarki okiennej	Wymiana instalacji elektrycznejwodnej, kanaliza-cyjnej	Remont tarasu zewnętrznego	Wymiana stolarki drzwiowej i podłóg
Boreczek 46/2	-	-	Wymiana instalacji elektrycznejwodnej, kanaliza-cyjnej	-	-
Boreczek 46/3	-	-	-	-	Wymiana instalacji elektrycznejwodnej, kanalizacyj-nej
Cierpisz 33	-	-	-	-	-
Czarna Sędziszowska 144	-	-	-	-	-
Czarna Sędziszowska 145a/1	-	Wymiana instalacji elektrycznejwod-kan., podłogi. Remont łazienki.	-	-	-
Czarna Sędziszowska 145a/2	-	-	Wymiana podłóg w pokojach i korytarzu. Odgrzybia-nie ścian. Kapitałny remont łazienki.	-	-
Czarna Sędziszowska 145a/3	-	-	Wymiana instalacji wod.-kan.	-	-
Góra Ropczycka 1 C/1	-	-	-	-	-
Góra Ropczycka 1 C/2	-	-	-	-	-
Góra Ropczycka 1 C/3	-	-	-	-	-
Góra Ropczycka 1 C/4	-	-	-	-	-
Góra Ropczycka 1D/1	Wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania na gaz	-	Remont łazienki	-	-
Góra Ropczycka	-	Remont łazienki	-	-	-

ID/2					
Krzywa 121/1	-	-	-	-	-
Krzywa 121/2	-	-	-	-	-
Szkodna 120/1	-	-	Wymiana stolarki drzwiowej	-	-
Szkodna 120/2	-	-	Wymiana stolarki drzwiowej	-	-
Szkodna 120/3	-	-	-	Docieplenie budynku, kapitalny remont mieszkania	-
Zagorzyce 663	-	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	-	-	-
Zagorzyce Dolne 78	-	-	-	-	-

Oprócz w/w robót remontowo-modernizacyjnych prowadzone będą na bieżąco w lokalach drobne roboty wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie ich użytkowania oraz zapewnienia właściwego działania instalacji.

W budynkach, w których Gmina jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, remonty są przeprowadzane zgodnie z podejmowanymi uchwałami właścicieli nieruchomości wspólnej. Gmina jako właściciel części lokali mieszkalnych uczestniczy w kosztach remontów części wspólnych tych budynków - w wysokości posiadanych udziałów w danej wspólnocie.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Sędziszów Małopolski występują zarówno lokale pełno standardowe (wyposażone we wszystkie media instalacyjne) jak również i lokale o obniżonym standardzie. Poniższa tabela przedstawia wyposażenie lokali w poszczególne media.

Tabela nr 3

Adres lokali lub budynku	Wyposażenie lokalu mieszkalnego w poszczególne instalacje	Sposób ogrzewania lokalu
Sędziszów Małopolski ul. Bednarska 5/1	Instalacja elektryczna, wodna	piece kaflowe
Sędziszów Małopolski ul. Bednarska 5/2	Instalacja elektryczna, wodna	piec kaflowy
Sędziszów Małopolski ul. Sportowa 32	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Sędziszów Małopolski ul. Jana Pawła II 6	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Sędziszów Małopolski, Osiedle Młodych 5/154	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	kotłownia gazowa Spółdzielni Mieszkaniowej
Sędziszów Małopolski, Osiedle Młodych 13/74	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	kotłownia gazowa Spółdzielni Mieszkaniowej
Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14/7	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	kotłownia gazowa Wspólnoty Mieszkaniowej
Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14/14	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	kotłownia gazowa Wspólnoty Mieszkaniowej
Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14/17	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	kotłownia gazowa Wspólnoty Mieszkaniowej
Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14/21	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	kotłownia gazowa Wspólnoty Mieszkaniowej
Sędziszów Małopolski ul. Rynek 14/22	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	kotłownia gazowa Wspólnoty Mieszkaniowej
Sędziszów Małopolski		kotłownia gazowa



ul. Rynek 14/23	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	Wspólnoty Mieszkaniowej
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/1	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/2	Instalacja elektryczna, wod-kan.	Piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/3	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/4	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/5	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/6	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/7	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/8	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/9	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/10	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/11	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Malinowa 61/12	Instalacja elektryczna, wod-kan.	piec wielofunkcyjny na paliwo stałe
Sędziszów Małopolski ul. Ks. Maciąga 3	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Sędziszów Małopolski ul. Ks. Maciąga 5	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	piece na paliwo stałe
Boreczek 46/1	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Boreczek 46/2	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Boreczek 46/3	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Cierpisz 33	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Czarna Sędziszowska 144	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Czarna Sędziszowska 145a/1	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe z kotła szkoły
Czarna Sędziszowska 145a/2	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe z kotła szkoły
Czarna Sędziszowska 145a/3	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe z kotła szkoły
Góra Ropczycka 1 C/1	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Góra Ropczycka 1 C/2	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Góra Ropczycka 1 C/3	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Góra Ropczycka 1 C/4	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Góra Ropczycka 1D/1	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	piece kaflowe
Góra Ropczycka 1D/2	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	piece kaflowe
Krzywa 121/1	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Krzywa 121/2	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Szkodna 120/1	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Szkodna 120/2	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Szkodna 120/3	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe etażowe
Zagorzyce 663	Instalacja elektryczna, wodna,	piec na paliwo stałe
Zagorzyce Dolne 78	Instalacja elektryczna, gazowa, wod-kan.	c.o. gazowe z kotła szkoły

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym programem przewiduje się sprzedaż 3-4 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Szacunkową ilość lokali do sprzedaży podaje się na podstawie liczby dokonanych sprzedaży z poprzednich lat.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Ustalając ten czynsz zobowiązany jest uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a przede wszystkim :

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólny stan techniczny budynku.

Stawki czynszu w stosunku do zasobu mieszkaniowego Gminy ustala organ wykonawczy tej jednostki. Wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, z zastrzeżeniem przypadków określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla danego województwa w drodze zarządzenia ustalają poszczególni wojewodowie.

Podwyższanie czynszu następuje nie częściej niż raz w roku, po wypowiedzeniu dotychczasowego czynszu, w okresie 3 miesięcy na koniec miesiąca kalendarzowego.

W przypadku najmu socjalnego lokalu stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Sędziszów Małopolski.

Stawkę czynszu za lokale mieszkalne ustala Burmistrz uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające ich wartość użytkową. Czynniki różnicujące wysokość czynszu przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4

Lp.	Czynniki różnicujące	Stopień	wzrostu	Stopień	obniżki
		stawki	bazowej	stawki	bazowej
		w % (+)		w % (-)	
1.	Usytuowanie budynku na terenie miasta Sędziszów Małopolski	10			
2.	Położenie lokalu na parterze lub I i II piętrze	10			
3.	Lokal po kapitalnym remoncie w ciągu ostatnich 10 lat	10			
4.	Brak gazu z sieci			10	
5.	Brak centralnego ogrzewania			10	
6.	Brak łazienki			10	

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych – w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Na pisemny wniosek najemcy Burmistrz może w uzasadnionych przypadkach stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki te może Burmistrz udzielić najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego

nie przekracza 80 % najniższej emerytury. Obniżki czynszu mogą być udzielone najemcy na okres 12 miesięcy, a w razie dalszego utrzymywania się niskiego dochodu w gospodarstwie domowym najemcy, na jego wniosek, Burmistrz może udzielać kolejnych obniżek czynszu na okresy dwunastomiesięczne.

Burmistrz może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziszów Małopolski oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach**

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości w tym też mieszkaniowym zasobem gminy, gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Burmistrz Sędziszowa Małopolskiego obowiązek ten wykonuje przy pomocy Referatu Ochrony Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami. Pracownik tego Referatu na bieżąco wykonuje czynności zwykłego zarządu w zakresie uprawnień i obowiązków z niego wynikających, a przede wszystkim :

- prowadzi obsługę administracyjną najemców (stwierdzanie uprawnień do najmu, zawieranie umów, podwyżki czynszów, usuwanie awarii w wynajmowanych lokalach itp.),
- wykonuje obowiązki wynikające z art. 62 ustawy Prawo budowlane a dot. okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów.

W stosunku do lokali funkcjonujących w budynkach szkół podstawowych i w budynku przy ul. Sportowej 32 w Sędziszowie Małopolskim, które zostały oddane w trwałe zarząd, bieżące administrowanie i zarządzanie tymi lokalami - sprawują dyrektorzy tych placówek.

W okresie obowiązywania niniejszego programu tj. do roku 2023, nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie i zasadach zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sędziszów Małopolski.

## **Rozdział 6.**

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

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach objętych niniejszym programem będą :

- wpływy czynszowe z najmu lokali mieszkalnych,
- środki zabezpieczane co roku na te cele w budżecie Gminy,
- inne źródła na zasadach określonych przepisami prawa.

## **Rozdział 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 Sędziszów Małopolski, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków.

2. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty inwestycyjne, przedstawia tabela nr 5.

3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym z współwłaścicieli, ponoszone będą w wysokościach ustalanych przez właścicieli lokali wchodzących w skład danej wspólnoty mieszkaniowej.

Tabela nr 5

Rodzaje wydatków	Wysokość wydatków w poszczególnych latach w tys. zł				
	2019	2020	2021	2022	2023
Bieżąca eksploatacja budynków i lokali	25,0	26,0	27,0	28,0	31,4
Koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali	37,8	40,5	89,4	51,0	37,0
Wydatki inwestycyjne związane z :					
a) budową nowych obiektów	-	-	-	-	1 400,0
b) kapitalnych remontów budynków i lokali	-	95,0	107,0	388,0	82,0

## Rozdział 8.

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziszów Małopolski

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, będą podejmowane n/w działania :

- 1) zabezpieczanie w budżecie Gminy większych środków finansowych na poprawę stanu technicznego budynków i lokali,
- 2) podejmowanie dalszych starań o pozyskiwanie środków finansowych z innych źródeł na cele mieszkaniowe,
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych,
- 4) ułatwienie zamian lokali mieszkalnych w zależności od możliwości finansowych gospodarstw domowych i osób w nich mieszkających.

### Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

Gmina Sędziszów Małopolski dysponuje niewielką ilością lokali mieszkalnych, dlatego nie ma w tym zasobie wyodrębnionych budynków tzw. rotacyjnych, które mogłaby wykorzystywać do przesiedlania lokatorów z budynków przeznaczanych do kapitalnych remontów. W okresie 2019-2023 nie przewiduje się wykonywanie takich robót budowlanych, które wiązałyby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów na czas trwania remontów lokali.

### Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019-2023 oddanych w najem na czas nieoznaczony odbywać się będzie na podstawie złożonych przez najemców wniosków o ich wykup. Przewiduje się, że w okresie objętym programem zostanie sprzedanych około 3-4 lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.