



## Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Harasiuki w latach 2026-2030.

### Rozdział I

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Harasiuki stanowią następujące lokale.

Tabela Nr 1.

Lp	Adres położenia budynku z wydzielonymi lokalami.	Nazwa budynku	Ilość lokali		Powierzchnia w m <sup>2</sup>
			ogółem	w rozbiciu na powierzchnię	
1	Huta Krzeszowska ul. Długa 9	Agronomówka	8	6	52
				2	53
2	Huta Krzeszowska ul. Długa 1	Budynek przy ul. Długiej 1 Huta Krzeszowska	3	1	42
				1	62
				1	34
3	Gózd 48	Budynek po starej szkole podstawowej	1	1	58,9
4	Sieraków ul. Długa 99	Budynek po starej szkole podstawowej	3	1	61,7
				1	61,1
				1	53,9

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się dwa lokale socjalne w budynku byłej szkoły podstawowej w Sierakowie ul. Długa 99,
  - 1) lokal o powierzchni 53,9 m<sup>2</sup>,
  - 2) lokal o powierzchni 61,1 m<sup>2</sup>,
3. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Harasiuki jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w niezbędne instalacje.

### Rozdział II.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontu i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego o lokale w Hucie Krzeszowskiej przy ul. Długiej 1 -po Aptece oraz przy ul. Długiej 3- po Bibliotece.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności :

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania zapewnienia użytkownikom lokali sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.
- 2) modernizacji lokali – wymiana instalacji wewnętrznych w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych gminy).
- 3) potrzeby remontowe obrazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 2

Lp	Nazwa/adres budynku mieszkalnego	Ilość lokali w budynku	Zakres planowanych prac remontowych
1	Budynek Agromówki Huta Krzeszowska ul. Długa 9	8	- docieplenie ścian zewnętrznych ,wykonanie elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, - wymiana instalacji wraz z remontem kotłowni,
2	Budynek Huta Krzeszowska ul. Długa 1.	3	- docieplenie ścian zewnętrznych i wykonanie elewacji, - etapowa wymiana instalacji wewnętrznych,
3	Budynek po byłej szkole podstawowej w miejscowości Gózd 48	1	- lokal po remoncie ( planowana adaptacja wolnych pomieszczeń na dodatkowy lokal ), - remont drewnianej elewacji zewnętrznej
4	Budynek po byłej szkole podstawowej w miejscowości Sieraków ul. Długa 99	1	lokale po remoncie ( w tym dwa socjalne), - remont drewnianej elewacji zewnętrznej.

2. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2026 – 2030 poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się jedynie wykonanie w razie konieczności remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków.

### **Rozdział III.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030.**

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określać będą uchwały Rady Gminy w Harasiukach.

### **Rozdział IV.**

#### **Zasady polityki czynszowej Gminy Harasiuki.**

1. Z uwagi na mały zasób mieszkaniowy Gminy oraz niską stawkę bazową czynszu, wpływy z czynszów pokrywają jedynie wydatki na bieżącą eksploatację. Planuje się zwiększać w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez podniesienie stawki bazowej czynszu oraz zmniejszanie kosztów eksploatacyjnych (ogrzewania) poprzez etapowe wykonywanie termomodernizacji budynków
2. Stawka bazowa czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu za lokale mieszkalne w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz jego położenia.

3. Stawka czynszu wzrastać może stopniowo raz w roku na podstawie zarządzenia Wójta z zachowaniem zasad określonych w art. 8a i 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwanej dalej „ustawą”.
4. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkowa lokalu.
5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, odbiór nieczystości stałych i ciekłych.
6. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Harasiuki.
  - 1) czynniki obniżające stawkę czynszu :
    - a) brak centralnego ogrzewania – 5%,
    - b) brak ciepłej wody użytkowej – 5%.
    - c) Budynek zlokalizowany w odległości większej niż 3 km od najbliższej szkoły. – 5%,
  - 2) czynniki podwyższające stawki czynszu:
    - a) lokal wyposażony w WC , łazienkę oraz instalacje wod. – kan. + 5 %.
    - b) lokal po modernizacji ( wymienione instalacje wewnętrzne ) + 10%.
    - c) wykonane docieplenie ścian zewnętrznych budynku. + 10%,
    - d) lokal z przynależną piwnicą + 5%,
7. Wysokość czynników podwyższających i obniżających nie może przekroczyć wysokości 50% stawki bazowej czynszu,
8. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
9. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,
10. Stawka czynszu za lokal socjalny , nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy,
11. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu,
12. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.
13. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Wójt Gminy może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub proponuje zmianę lokalu na inny o niższym standardzie , co spowoduje poprawę płatności czynszu.

## **Rozdział V.**

### **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.**

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Harasiuki.
2. Bieżące administrowanie budynkami i lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy sprawuje Samorządowy Zakład Budżetowy - Zakład Usług Komunalnych w Harasiukach.
3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Harasiuki w latach 2026 – 2030.

**Rozdział VI.**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu z:

1. Opłat czynszowych,
2. Środków finansowych wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej,
3. Dotacji celowych z budżetu państwa,
4. Innych środków, w tym środków o których mowa w art. 5 Ustawy o finansach publicznych.

**Rozdział VII.**  
**Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Harasiuki w kolejnych latach.**

Wysokość wydatków w poszczególnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami i określona będzie w każdym roku przez Radę Gminy Harasiuki w uchwale budżetowej.

**Rozdział VIII.**  
**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. W zakresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontu. Prace tego typu prowadzone będą w lokalach opróżnionych przez dotychczasowych najemców lub na zasadzie wyłączenia z użytkowania części remontowanego lokalu.
2. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będzie kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

**Rozdział IX.**  
**Postanowienia końcowe**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy.

