UCHWAŁA NR XLVI/242/26
RADY MIEJSKIEJ W DUKLI

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dukla na lata 2027-2032

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725), Rada Miejska w Dukli uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dukla na lata 2027-2032, w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXVI/244/21 Rady Miejskiej w Dukli z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dukla na lata 2021-2026 (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2021 r., poz. 922).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Dukli.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i obowiązuje od 1 stycznia 2027 roku.

Przewodniczący Rady

Paweł Kuffner

Załącznik do uchwały nr XLVI/242/26

Rady Miejskiej w Dukli

z dnia 29 października 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DUKLA NA LATA 2027-2032

Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dukla na lata 2027-2032, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dukla, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Dukli;
3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dukla na lata 2027-2032;
4) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 3. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzą 33 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1581,56 m^2.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dukla przedstawia poniższa tabela nr 1.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali (m^2)	Administrator	
1.	Dukla, Rynek 3	1	39,38	GKiM w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszkaniowa
2.	Dukla, Rynek 4	6	204,27	GKiM w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszkaniowa
3.	Dukla, Rynek 19	2	88,57	GKiM w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszkaniowa
4.	Dukla, ul. 3 Maja 1	7	415,17	GKiM w Dukli Sp. z o.o.	Właściciel Gmina Dukla
5.	Dukla, ul. Kościuszki 8	4	146,29	GKiM w Dukli Sp. z o.o.	Właściciel Gmina Dukla
6.	Dukla, ul. Cergowska 1	1	42,62	GKiM w Dukli Sp. z o.o.	Właściciel Gmina Dukla
7.	Dukla, Trakt Węgierski 13	1	25	GKiM w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszkaniowa
8.	Barwinek 41	5	284,96	GKiM w Dukli Sp. z o.o.	Wspólnota Mieszkaniowa
9.	Łęki Dukielskie 66	3	165,00	GKiM w Dukli Sp. z o.o.	Właściciel Gmina Dukla
11.	Tylawa 72	1	81,78	Gmina Dukla	Współwłaściciel Gmina Dukla

11.	Mszana 44	1	71,83	Gmina Dukla	Wspólnota Mieszkaniowa
12.	Mszana 51	1	16,69	Gmina Dukla	Wspólnota Mieszkaniowa
	Łącznie	33	1581,56		

2. Wskazany w tabeli nr 1 lokal mieszkalny nr 9 o powierzchni użytkowej 16,69 m^2 usytuowany w budynku położonym w miejscowości Mszana nr 51 jest obecnie lokalem niezamieszkałym (pustostanem). Ze względu na stan techniczny, lokal ten w stanie obecnym nie spełnia kryterium przydatności do zasiedlenia i nie nadaje się do zamieszkania.

3. W okresie obowiązywania Programu planuje się powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez: budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w miejscowości Cergowa (teren po dawnym PGR). Warunkiem formalno - prawnym umożliwiającym rozpoczęcie prac projektowych oraz budowlanych w miejscowości Cergowa jest przeprowadzenie procedury planistycznej i dokonanie zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) Gminy Dukla oraz w nowym Planie Ogólnym Gminy Dukla.

4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Dukla nie wyodrębniono lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne. Urządzenie takiego lokalu może nastąpić w jednym z obiektów stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony dla wieku budynku od ich konstrukcji, wyposażenia w instalacje oraz od stanu ich utrzymania.

Stan wyposażenia technicznego lokali przedstawia poniższa tabela nr 2.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Wyposażenie budynku w instalacje
1.	Dukla, Rynek 3	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, c.o.
2.	Dukla, Rynek 4	6	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, c.o.
3.	Dukla, Rynek 19	2	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, c.o.
4.	Dukla, ul. 3 Maja 1	7	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna,
5.	Dukla, ul. Kościuszki 8	4	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, c.o.
6.	Dukla, ul. Cergowska 1	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, c.o.
7.	Dukla, Trakt Węgierski 13	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, c.o.
8.	Barwinek 41	5	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., budynek ogrzewany olejem opałowym
9.	Łęki Dukielskie 66	3	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, c.o.
10.	Tylawa 72	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., lokal ogrzewany kotłem na paliwo stałe drewno/węgiel
11.	Mszana 44	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna,
12.	Mszana 51	1	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, lokal wyłączony z użytkowania ze względu na zły stan techniczny

Rozdział 3.
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. 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.

2. Większość lokali stanowiących własność Gminy Dukla należy do wspólnot mieszkaniowych. Remonty i modernizacje będą dokonywane na zasadach określonych przepisami prawa regulującymi działalność wspólnot mieszkaniowych.

3. Remonty i modernizacje prowadzone będą w miarę możliwości finansowych i w zależności od stopnia pilności tych prac.

4. Szczegółowy zakres remontów, modernizacji lokali mieszkalnych i budynków ustalany będzie corocznie przez Gminę Dukla z Administratorem budynku.

Plan remontów i modernizacji w latach 2027 - 2032 określa tabela nr 3.

Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach obowiązywania Programu	
2027 r.	Budowa kotłowni gazowej w budynku przy ul. 3 Maja 1 w Dukli, działka nr ewid. 48/7 Modernizacja systemu grzewczego lokali mieszkalnych w budynku w Łękach Dukielskich nr 66
2028 r.	Udział w inwestycji wykonania elewacji budynku przy ulicy Rynek 4 w Dukli
2029 r.	Udział w inwestycji zmiany ogrzewania w budynku Barwinek 41
2030 r.	Udział w inwestycji wykonania elewacji budynku przy ulicy Rynek 19 w Dukli;
2031 r.	Wymiana poszycia dachowego oraz elewacji budynku w Łękach Dukielskich nr 66
2032 r.	Modernizacja i poprawa efektywności energetycznej pozostałego zasobu nieruchomości ujętego w Programie. Kontynuacja zadań z lat ubiegłych, bieżące usuwanie awarii oraz realizacja zadań remontowo-modernizacyjnych wynikających z przeglądów technicznych obiektów.

5. Wskazane w tabeli nr 3 lata realizacji poszczególnych zadań mają charakter orientacyjny. Rzeczywisty termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji uzależniony będzie od wielkości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie na dany rok oraz uwarunkowań techniczno-organizacyjnych. Dopuszcza się możliwość przesunięcia zadań pomiędzy latami lub ich etapowania.

6. W okresie objętym programem celowym jest zaplanowanie przeprowadzenia kapitalnego i generalnego remontu lokalu nr 9 w budynku Mszana nr 51 (o powierzchni 16,69 m^2). Zakres prac obejmować będzie doprowadzenie lokalu do stanu pełnej przydatności użytkowej, umożliwiającej jego ponowne zasiedlenie w ramach realizacji zadań własnych gminy.

Rozdział 4.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miejskiej w Dukli regulującej zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest na wniosek ich najemców. W latach 2027–2032 nie przewiduje się powszechnej sprzedaży lokali, a ewentualne zbywanie nieruchomości następuje wyłącznie w przypadkach indywidualnie uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, celowościowymi lub interesem publicznym.

Rozdział 5.
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Gmina prowadzić będzie politykę czynszową zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania mieszkań i budynków w należytym stanie technicznym.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Dukli.

3. Stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalane są na podstawie stawki bazowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, według zasad podanych w ust. 4.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu:

1) **Położenie budynku:**

a) w strefie I (miejskiej) - obejmujące budynki położone w granicach administracyjnych miasta Dukla, charakteryzujące się pełnym dostępem do infrastruktury społecznej, handlowo - usługowej oraz publicznej komunikacji - stawkę podwyższa się o 10%;

b) w strefie II (zamiejskiej) - obejmujące budynki położone poza granicami administracyjnymi miasta Dukla (na terenie sołectw Gminy Dukla), charakteryzujące się peryferyjnym położeniem względem centrum administracyjno-usługowego gminy - stawkę obniża się o 10 %.

2) **Położenie lokalu w budynku:**

a) usytuowanie lokalu na trzeciej kondygnacji nadziemnej (drugim piętrze) lub wyższej - stawkę czynszu obniża się o 10%;

b) usytuowanie lokalu na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej - stawkę czynszu podwyższa się o 10%;

3) **Ogólny stan techniczny budynku:**

a) usytuowanie lokalu w budynku o złym stanie technicznym, kwalifikującym go do rozbiórki lub remontu kapitalnego, potwierdzonym stosownym aktem nadzoru budowlanego lub orzeczeniem technicznym - stawkę czynszu obniża się o 20%;

4) **Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje** oraz ich stan przedstawia poniższa tabela nr 4.

	Stan wyposażenia lokalu w instalacje	Wpływ na stawkę bazową czynszu
1.	**Lokal o standardzie podstawowym** (wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, gazową oraz samodzielną łazienkę z WC)	Stawka bazowa bez zmian (100%)
2.	Lokal bez instalacji gazowej	stawkę bazową czynszu obniża się o 5%
3.	Lokal bez instalacji centralnego ogrzewania	stawkę bazową czynszu obniża się o 10%
4.	Lokal bez instalacji wodno - kanalizacyjnej	stawkę bazową czynszu obniża się o 15%

5. Zmiana stawki bazowej dokonywana będzie na podstawie zarządzenia Burmistrza Dukli z zachowaniem zasad i terminów określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Czynniki różnicujące stawkę czynszu nie mają zastosowania do ustalenia wysokości czynszu najmu socjalnego lokalu.

7. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu, przyjmuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu. Przewiduje się, że stawka bazowa czynszu podwyższana będzie nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski".

8. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, a niezależnych od właściciela (w szczególności: dostawy do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór ścieków i gospodarowania odpadami komunalnymi).

9. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

10. W stosunku do najemców o niskich dochodach, na wniosek najemcy, stosuje się na okres 12 miesięcy obniżki stawki czynszu. W przypadku dalszego utrzymywania się niskiego dochodu w gospodarstwie domowym najemcy, na jego wniosek, Burmistrz udziela kolejnych obniżek na okresy dwunastomiesięczne. Kryteria dochodowe uprawniające do uzyskania obniżki oraz ich wysokość określa tabela nr 5.

Lp.	**Średni dochód miesięczny na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku**	**Wysokość obniżki czynszu**
Gospodarstwa jednoosobowe		
1.	Od 75% do 100% kwoty najniższej emerytury	10 %
2.	Poniżej 75% kwoty najniższej emerytury	15 %
Gospodarstwo wieloosobowe		
1.	Od 50% do75 % kwoty najniższej emerytury	10 %
2.	Poniżej 50% kwoty najniższej emerytury	15 %

11. Obniżki, o których mowa w ust. 10, nie mogą być stosowane wobec najemców posiadających zadłużenie z tytułu czynszu lub opłat niezależnych od właściciela za zajmowany lokal mieszkalny.

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

1. Za wyjątkiem lokali mieszkalnych położonych w Mszanie i Tylawie, w administrowaniu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dukli Sp. z o.o. znajduje się mieszkaniowy zasób Gminy Dukla podlegający przepisom ustawy, w której Gmina ma 100 % udziałów, a nadzór właścicielski gwarantuje właściwą współpracę przy realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

2. Administrator wykonuje swoje obowiązki w oparciu o przepisy prawa oraz zasady racjonalnej gospodarki ekonomiczno-mieszkaniowej.

3. Lokalami mieszkalnymi w Mszanie i Tylawie zarządza Burmistrz.

4. W okresie obowiązywania Programu zakłada się również objąć umową administrowania z Gospodarką Komunalną i Mieszkaniową w Dukli Sp. z o.o. inne lokale mieszkalne, w tym lokale mieszkalne położone w Mszanie i Tylawie.

5. Lokalami mieszkalnymi usytuowanymi w budynkach szkół podstawowych zarządzają dyrektorzy poszczególnych placówek oświatowych, którym nieruchomości te zostały przekazane w trwały zarząd.

6. Oddanie przez najemcę lokalu mieszkalnego w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej (w całości lub w części) wymaga każdorazowo uprzedniej, pisemnej zgody Burmistrza Dukli.

Rozdział 7.
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach ujętych Programem będą przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki pozyskane z funduszy europejskich i innych źródeł zewnętrznych oraz środki własne Gminy. W przypadku realizacji planów remontowych w kolejnych latach - Rada Miejska corocznie określi w budżecie gminy wielkość środków przeznaczonych na ten cel.

Rozdział 8.
WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH W RAMACH GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY

Wysokość kosztów w poszczególnych latach objętych Programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów administrowania nieruchomościami.

Wysokość prognozowanych kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przedstawia tabela nr 6.

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych kosztów (w zł)					
	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Koszty bieżącej eksploatacji	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Koszty remontów	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Koszty modernizacji i budynków	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Koszty inwestycyjne	W zależności od posiadanych i pozyskanych środków zewnętrznych					

Rozdział 9.
DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy stosuje się następujące zasady:

1) podejmowania działań zmierzających do dokonywania niezbędnych remontów i modernizacji, co w konsekwencji pozwoli na utrzymanie stanu mieszkaniowego zasobu Gminy w dobrym stanie technicznym;

2) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy;

3) prowadzenie bieżącej windykacji należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu należności czynszowych.

2. Gmina Dukla w swoim zasobie mieszkaniowym nie posiada wolnych lokali przeznaczonych do przesiedlenia lokatorów z lokali przeznaczonych do remontu kapitalnego, które muszą odbywać się po opróżnieniu lokali na czas takiego remontu. Gmina w okresie objętym Programem nie przewiduje konieczności przeprowadzania remontów, które musiałyby odbywać się z wykwaterowaniem ich mieszkańców na czas trwania remontu.

Rozdział 10.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Programem mają zastosowanie przepisy ustawy.