

Projekt

z dnia 17 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIERZCHOSŁAWICE**

z dnia 29 grudnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wierzchosławice
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 roku ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U.2025.1153 t.j.) w związku 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.2023.725 t.j.) Rada Gminy Wierzchosławice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchosławice na lata 2026-2030", w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchosławice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Dawid Mocny

ZAŁĄCZNIK ¹

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchosławice na lata 2026-2030

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wierzchosławice

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wierzchosławice stanowi 9 lokali mieszkalnych oraz jedna nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz stan techniczny przedstawiają poniższa tabela:

L.p.	Adres	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa (m2)	Wyposażenie (instalacje)
1.	Wierzchosławice 39/1	budynek komunalny Wierzchosławice	45,00	elektryka, C.O., gaz, wod-kan,
2.	Wierzchosławice 39/2	budynek komunalny Wierzchosławice	57,00	elektryka, C.O., gaz, wod-kan,
3.	Bogumiłowice 275	budynek SP Bogumiłowice	48,00	elektryka, C.O., gaz, wod-kan,
4.	Mikołajowice 168/1	budynek SP Mikołajowice	47,97	elektryka, C.O., gaz, wod-kan,
5.	Mikołajowice 168/2	budynek SP Mikołajowice	48,00	elektryka, C.O., gaz, wod-kan,
6.	Komorów 111/1	budynek Ośrodka Zdrowia Komorów	79,36	elektryka, C.O., gaz, wod-kan,
7.	Komorów 111/2	budynek Ośrodka Zdrowia Komorów	44,02	elektryka, C.O., gaz, wod-kan,
8.	Gosławice 9	nieruchomość o powierzchni 0.0652 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym w Gosławicach	76,50	elektryka, C.O., gaz, wod-kan
9.	ul. Żabikowska 7/1 68-200 Żary	lokal mieszkalny nr 1 położony na I-kondygnacji /parter/ w budynku mieszkalnym nr 7 przy ul. Żabikowskiej w Żarach	42,60	elektryka, C.O., gaz, wod-kan,

3. W latach 2026-2030, z zastrzeżeniem sprzedaży lokalu w Żarach, nie przewiduje się zmian liczby lokali komunalnych.
4. W zasobie mieszkaniowym Gminy wydzielone jest 8 lokali mieszkaniowych. Pozycja 4,6,7 z przeznaczeniem na lokale socjalne, poz. 8 nieruchomość tj. działka nr 89/2 o pow. 0.0652 m² zabudowana murowanym, parterowym budynkiem częściowo podpiwniczonym przekazana w 2011 roku przez Skarb Państwa na cele mieszkaniowe Gminy Wierzchosławice z przeznaczeniem dla rodziny repatriantów z Kazachstanu, wynajęta na czas nieokreślony. Poz. 9 lokal mieszkalny przejęty przez Gminę na zasadach spadku.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów z podziałem na lata

§ 2.

1. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Analiza potrzeb wynika z przeglądów okresowych oraz zgłoszeń osób korzystających z lokali. Stan techniczny lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy jest różnicowany i przedstawia się następująco:

L.p.	Adres	Stan techniczny
1.	Wierchosławice 39/1	Dobry stan techniczny
2.	Wierchosławice 39/2	Dobry stan techniczny
3.	Bogumiłowice 275	Dobry stan techniczny za wyjątkiem balkonu przy mieszkaniu, który przecieka i jest zagrzybiony
4.	Mikołajowice 168/1	Dobry stan techniczny
5.	Mikołajowice 168/2	Dobry stan techniczny
6.	Komorów 111/1	Zły stan techniczny, nienadający się do zamieszkania
7.	Komorów 111/2	Zły stan techniczny, nienadający się do zamieszkania
8.	Gosławice 9	Dobry stan techniczny
9.	Zary	Mierny stan techniczny

2. Planowane do przeprowadzenia zadania w zakresie remontów lokali mieszkalnych ujmowane będą corocznie w budżecie Gminy.
3. Przyjmuje się następujący plan nakładów na lokale mieszkalne na lata 2026-2030:

Rok	Przewidywane nakłady	Prognoza kosztów
2026	Bieżące przeglądy instalacji i urządzeń, konserwacje, usuwanie awarii, doraźne naprawy i remont balkonu przy mieszkaniu w Bogumiłowicach	150 000,00 zł brutto
2027	Bieżące przeglądy instalacji i urządzeń, konserwacje, usuwanie awarii, doraźne naprawy	22 000,00 zł brutto
2028	Bieżące przeglądy instalacji i urządzeń, konserwacje, usuwanie awarii, doraźne naprawy	25 000,00 zł brutto
2029	Bieżące przeglądy instalacji i urządzeń, konserwacje, usuwanie awarii, doraźne naprawy, przebudowa i rozbudowa lokali w złym stanie technicznym w Komorowie, uzależniona od środków zewnętrznych	777 000,00 zł brutto
2030	Bieżące przeglądy instalacji i urządzeń, konserwacje, usuwanie awarii, dokończenie prac związanych z przebudową i rozbudową w złym stanie technicznym w Komorowie, uzależnione od środków zewnętrznych	780 000,00 zł brutto

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 3.

1. Na rok 2026 planowana jest sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 1 położonego na I-kondygnacji /parter/ w budynku mieszkalnym nr 7 przy ul. Żabikowskiej w Żarach.
2. W okresie 2026-2030 nie przewiduje się budowy nowych mieszkań. Jedynie w Ośrodku zdrowia w Komorowie planowane jest przeprowadzenie prac związanych z przebudową i rozbudową lokali użytkowych i mieszkań socjalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4.

1. Czynsz za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się w oparciu o zasadę zróżnicowania stawek, z uwzględnieniem cech lokalu oraz konieczności zapewnienia pokrycia przynajmniej kosztów bieżącego utrzymania zasobu.
2. Przy ustalaniu wysokości czynszu stosuje się następujące czynniki wpływające na podwyższenie stawki:
 - 1) położenie lokalu w budynku podwyższające jego atrakcyjność,
 - 2) wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia techniczne (w szczególności: instalacja CO, gazowa, wodno-kanalizacyjna, łazienka, WC, centralne ogrzewanie, ciepła woda),
 - 3) dobry stan techniczny lokalu lub budynku.
3. Stosuje się następujące czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu:
 - 1) zły stan techniczny lokalu lub budynku,
 - 2) brak niektórych instalacji lub urządzeń technicznych,
 - 3) położenie lokalu w części budynku obniżającej jego funkcjonalność (np. poddasze, sutereny),
 - 4) ograniczony standard użytkowy lokalu.
4. Szczegółowe stawki czynszu, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszym programie oraz czynników, o których mowa w ust. 2 i 3, ustala Wójt jako zarządca mieszkaniowego zasobu Gminy, realizując zadania własne gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.
5. Zmiana stawek czynszu dokonywana jest w trybie i na zasadach wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 5.

1. Najemca lokalu może ubiegać się o obniżkę czynszu na okres 12 miesięcy, jeżeli spełnia kryteria dochodowe określone w ust. 4.
2. Obniżka czynszu jest przyznawana na wniosek najemcy, od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu kompletnego wniosku wraz z deklaracją o dochodach gospodarstwa domowego.
3. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji, które nastąpiły w okresie obowiązywania obniżki, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, nie wpływają na wysokość przyznanej obniżki.
4. Ustala się następujące progi dochodowe i poziomy obniżki:
 - 1) 15% – gdy średni miesięczny dochód na osobę nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 2) 10% – gdy średni miesięczny dochód na osobę nie przekracza 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 3) 5% – gdy średni miesięczny dochód na osobę nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
5. Z obniżki nie mogą korzystać osoby, które:
 - 1) nie posiadają umowy najmu na czas nieoznaczony,
 - 2) korzystają z dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz Uchwały Rady Gminy.
2. Wójt prowadzi bieżący nadzór nad zasobem mieszkaniowym, w szczególności poprzez:
 - 1) zlecanie okresowych kontroli technicznych,
 - 2) zapewnienie wykonywania przeglądów instalacji,
 - 3) prowadzenie ewidencji lokali i najemców,
 - 4) prowadzenie działań windykacyjnych wobec dłużników czynszowych,
 - 5) zapewnienie utrzymania czystości i porządku w częściach wspólnych,

- 6) podejmowanie działań związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowania budynków.
3. Wójt organizuje i koordynuje prace konserwatorskie, remontowe oraz zapewnia usuwanie awarii.
4. Wójt prowadzi postępowania o zawarcie umów najmu lokali zgodnie z zasadami określonymi odrębną uchwałą Rady Gminy.
5. Zgłoszenia najemców dotyczące awarii, usterek lub potrzeb remontowych przyjmowane są przez urząd gminy w formie pisemnej, elektronicznej lub telefonicznej, a ich załatwianie odbywa się w kolejności wpływu, z uwzględnieniem priorytetów bezpieczeństwa.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) budżet Gminy,
- 3) środki zewnętrzne pochodzące z programów rządowych, unijnych lub funduszy celowych.

Rozdział 7.

Wysokość planowanych wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2026-2030

§ 8.

Wysokość planowanych wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2026-2030:

Rok	Prognozowane nakłady	Prognozowane remonty
2026	150 000,00 zł	Przygotowanie wniosków projektów pozyskania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych, prace remontowe i modernizacyjne w mieszkaniu w Bogumiłowicach
2027	22 000,00 zł	Remonty bieżące
2028	25 000,00 zł	Remonty bieżące
2029	777 000,00 zł	Przebudowa i rozbudowa lokali w złym stanie technicznym w Komorowie, uzależniona od środków zewnętrznych
2030	780 000,00 zł	Dokończenie prac związanych z przebudową i rozbudową w złym stanie technicznym w Komorowie, uzależnione od środków zewnętrznych

Poza kosztami remontów przewiduje się w latach 2026–2030 następujące koszty związane z gospodarką mieszkaniową:

1. Koszty bieżącej eksploatacji lokali w szacunkowej wysokości 5 000,00 zł rocznie,
2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest współwłaścicielem – 20 000,00 zł rocznie,
3. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych – 20 000,00 zł rocznie,
4. Koszty inwestycyjne związane z przebudową i rozbudową lokali w Komorowie – w wysokości 1 500 000,00 zł w latach 2029–2030.

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 9.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

1. Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym standardzie.
2. O przydział lokalu komunalnego może ubiegać się osoba, która oprócz spełnienia innych warunków określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszkuje co najmniej 5 lat na terenie Gminy.
3. Zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji, gdy składającym wniosek jest osoba, która zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonała zamiany lokalu na gorszy, albo jest właścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego.
4. Racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
5. Poprawa standardu lokali mieszkalnych.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe
§ 10.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

¹ Załącznik zmieniony przez § 1 uchwały nr LIV/373/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. (Małop.22.5918) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 23 września 2022 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Dawid Mocny

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wierchosławice na lata 2026-2030" jest realizacją obowiązku, który nakłada 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.2023.725 t.j.).

Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą nr XVIII/129/2020 Rady Gminy Wierchosławice z dnia 30 stycznia 2020 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wierchosławice na lata 2020-2025 przestanie obowiązywać z końcem 2025 roku, opracowano nowy program obejmujący lata 2026 – 2030.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Wójt Gminy

Małgorzata Moskal