



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 7 listopada 2016 r.

Poz. 6307

### **UCHWAŁA NR XIV/91/2016 RADY GMINY RAĆLAWICE**

z dnia 27 października 2016 roku

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Raćławice”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r., poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890), w związku art. 21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz.150 z 2015r, poz. 1322, poz. 1777, z 2016r., poz. 8) Rada Gminy Raćławice uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Raćławice na lata 2016 -2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Powołane w treści Programu artykuły ustawy bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz.150 z późniejszymi zmianami).

**§ 3.** Traci moc Uchwała Rady Gminy Raćławice Nr I/81/2009 z dnia 27 marca 2009 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Raćławice

**Tadeusz Klimczyk**

Załącznik do Uchwały Nr XIV/91/2016  
Rady Gminy Raclawice  
z dnia 27 października 2016 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RACLAWICE NA  
LATA 2016-2021**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Raclawice obejmuje 13 lokali mieszkalnych i 2 lokale socjalne, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Gmina posiada 14 lokali, mieszczących się w budynkach będących w całości jej własnością.

Są to następujące lokale:

- 1) W budynku Ośrodka Zdrowia w Raclawicach – 4 lokale mieszkalne
- 2) W budynku Domu Nauczyciela w Raclawicach- 4 lokale mieszkalne i 2 lokale socjalne
- 3) w budynku Lecznicy dla zwierząt w Janowiczkach- 3 lokale mieszkalne
- 4) w budynku Willi Sławka w Janowiczkach- 2 lokale mieszkalne

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) budynek Ośrodka Zdrowia w Raclawicach – wybudowany w 1970 roku
- 2) budynek Domu Nauczyciela w Raclawicach- wybudowany ok. 1970 roku
- 3) budynek Lecznicy dla Zwierząt w Janowiczkach- wybudowany w 1950 roku
- 4) budynek Willi Walerego Sławka w Janowiczkach- wybudowany w 1935 roku

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Sprzedż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego natomiast adaptacje lokali użytkowych na mieszkania spowodują jego wzrost.

Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie kształtować się następująco:

rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>	398,35 m <sup>2</sup>	398,35 m <sup>2</sup>	398,35 m <sup>2</sup>	660,89 m <sup>2</sup>	660,89 m <sup>2</sup>	660,89m <sup>2</sup>
W tym lokale socjalne	23,85 m <sup>2</sup>	23,85 m <sup>2</sup>	23,85 m <sup>2</sup>	23,85 m <sup>2</sup>	23,85 m <sup>2</sup>	23,85m <sup>2</sup>
Adaptacja na mieszkania w m <sup>2</sup>	-	-	-	262,54 m <sup>2</sup>	-	-
Planowana sprzedaż w m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
Stan zasobu na koniec roku( w m <sup>2</sup> )	398,35 m <sup>2</sup>	398,35 m <sup>2</sup>	398,35 m <sup>2</sup>	660,89 m <sup>2</sup>	660,89 m <sup>2</sup>	660,89m <sup>2</sup>

W latach 2020-2021 planuje się adaptacje jednego budynku z 4 mieszkaniami.

**Rozdział 2.**

**Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata .**

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny niektórych budynków. w dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów,

jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016-2021, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych i c.o. w budynku, który nie posiada tych instalacji, wymiany pokryć dachowych oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, remont elewacji zewnętrznych w budynkach, gdzie zachodzi taka potrzeba.

W pozostałym okresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

W latach 2016-2021 koszty te przedstawiają się następująco na poszczególnych budynkach:

Lp.	ZAKRES ROBÓT	Wart. w zł					RAZEM:
		2018	2019	2020	2021		
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej- Dom Nauczyciela	-	-	-	30.600,00		30.600,00
2	Remont dachu- Dom Nauczyciela	-	-	-	26.000,00		26.000,00
3	Remont, ocieplenie elewacji- Dom Nauczyciela	-	-	-	44.500,00		44.500,00
4	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej Willa	45.750,00	-	-	-		45.700,00
5	Instalacja wod - kan i c.o. - Willa	64.300,00	-	-			64.300,00
6	Remont, ocieplenie elewacji- Willa	-	64.700,00	-	-		64.700,00
7	Remont Dach- Lecznica	-	-	26.500,00	-		26.500,00
8	Remont elewacji- Lecznica	-	-	64.800,00	-		64.800,00
9	Adaptacja budynku- Górka	-	-	120.000,00	98.800,00	-	218.800,00
	Razem:	110.050,00	64.700,00	211 300,00	199.000,00		585.950,00

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określi się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Harmonogram sprzedaży lokali zostanie ustalony po analizie wniosków i przedstawiony Radzie Gminy.

Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Raclawice odrębną uchwałą.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady wynajmu lokali i polityki czynszowej**

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016-2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, aby zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

3. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685<sup>1</sup>, 688 Kodeksu Cywilnego.

4. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia stawki podstawowej:

czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych- obniżka o 10 %
- b) lokal bez urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i c.o. - obniżka o 20 %
- c) lokal bez instalacji c.o. – obniżka o 10 %

5. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

6. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

7. Wypowiedzenie najmu lokalu może nastąpić w razie zaistnienia poniższych przypadków:

- a) nieopłacenie czynszu przez co najmniej 3 miesiące
- b) używanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem
- c) używanie lokalu prowadzące do dewastacji
- d) w przypadku remontu generalnego lokalu 9 wynajmującego obowiązuje dostarczenie lokalu zamiennego)
- e) gdy lokator ma prawo do innego lokalu na terenie gminy
- f) gdy lokator nie przebywa w lokalu 12 miesięcy
- g) gdy budynek jest w całości prywatyzowany

Jeżeli najemca zalega z opłatą czynszu za trzy okresy rozliczeniowe, wynajmujący zawiadamia najemcę o zamiarze wypowiedzenia czynszu i wyznacza 1 miesiąc na spłatę zaległości.

W przypadku nie zapłacenia zaległości umowa najmu zostanie wypowiedziana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

8. Kontynuacja najmu lokalu przez rodzinę lokatora w przypadku jego śmierci – na tych samych warunkach, gdzie uprawnieni mogą być: dzieci, współmałżonek, konkubinat, gdy zamieszkiwali w tym mieszkaniu.

9. Przy wynajmie lokalu począwszy od 2016 roku będzie pobierana kaucja w wysokości 1% rocznego czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu.

## **Rozdział 5.**

### **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. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Wójta są zadaniem własnym Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- 2) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych i socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali
- 4) remonty, konserwację i modernizacje lokali i budynków
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych

3. Wykonywany przez Gminę zarząd nieruchomościami będzie ustawał w miarę wykupu przez najemców wszystkich lokali w danym budynku.

### Rozdział 6.

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W latach 2016-2021 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- 3) środki budżetowe
- 4) zaciągane kredyty na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego

W budynkach, w których część lokali zostanie wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

Koszty adaptacji istniejących budynków budynku komunalnego na lokale mieszkalne będą finansowane z budżetu Gminy, ewentualnie z udziałem pozyskanej dotacji celowej z budżetu państwa lub zaciągniętego na ten cel kredytu.

Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	ZAKRES	Wartość w zł. 2017	Wartość w zł. 2018	Wartość w zł. 2019	Wartość w zł. 2020	Wartość w zł. 2021
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	26.500,00	27.500,00	28.500,00	29.500,00	30.000,00
2.	Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	102.530,00	105.610,00	108.780,00	112.040,00	115.406,00
3.	Środki budżetowe	81.500,00	83.950,00	86.470,00	89.060,00	91.730,00
4.	Razem:	210.530,00	217.060,00	223.750,00	230.600,00	237.136,00

### Rozdział 7.

#### Wysokość wydatków w kolejnych latach

Planowane wydatki w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	ZAKRES:	Wartość w zł 2016	Wartość w zł 2017	Wartość w zł 2018	Wartość w zł 2019	Wartość w zł 2020	Wartość w zł 2021
1	Koszty bieżącej eksploatacji	81.500,00	83.950,00	86.470,00	89.060,00	91.730,00	91.730,00
2	Koszty remontów	-	-	101.100,00	192 300,00	101 000,00	-
3	Koszty adaptacji budynku- Górka Kościejowska	-	-	120.000,00	98.800,00	-	-
4	Pozostałe koszty	18.260,00	8.395,00	20.647,00	25.506,00	35.778,00	39.600,00
	RAZEM:	99 760,00	92.345,00	337.167,00	405. 666,00	228.508,00	133 330,00

### Rozdział 8.

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

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

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

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiając zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu( standardzie)
- 2) osobą, z którą lokal ma być zamieniany może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika

- 3) 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
- 4) zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji, gdy składającym jest osoba, która zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonała zamiany lokalu na gorszy, albo jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego

Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (np. realizowanie przez towarzystwa budownictwa społecznego)

Przewodniczący Rady Gminy Raławice

**Tadeusz Klimczyk**