



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 18 stycznia 2017 r.

Poz. 576

### UCHWAŁA NR XXVI/368/16 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH

z dnia 29 grudnia 2016 roku

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy (2017 - 2021).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *osamorządzie gminnym* (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. Nr 142. poz. 446 późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1. art. 21 ust. 2 i art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) - Rada Miejska w Niepołomicach uchwała, co następuje:

#### **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy (2017 - 2021)**

##### **Rozdział 1.** ***Postanowienia ogólne***

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „Burmistrzu” - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice
- 2) „Gminie” - należy przez to rozumieć Gminę Niepołomice.
- 3) „Programie” - należy przez to rozumieć niniejszy Program.
- 4) „Radzie” - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Niepołomicach.
- 5) „ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.);
- 6) "Zasobie" - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy.

##### **Rozdział 2.**

#### ***Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego Zasobu w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne***

§ 2. 1. Zasób tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale mieszkalne usytuowane w budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem.

2. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 1. wraz z opisem stanu technicznego tych lokali zawiera załącznik Nr 1 do uchwały. 3. W Zasobie wydzielona została 16 lokali przeznaczonych do wynajęcia w charakterze lokali socjalnych (12 lokali w budynku, przy ul. Zabierzowskiej 22 w Niepołomicach oraz 4 lokale w budynku, przy ul. Bocheńskiej 13 w Niepołomicach).

4. Prognozowaną wielkość oraz prognozowany stan techniczny Zasobu w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela Nr 1: *Tabela Nr 1*

rok	prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego		bieżąca woda		wyposażenie techniczne				kanalizacja	
	lokale socjalne	pozostałe lokale mieszkalne	lokale socjalne	pozostałe lokale mieszkalne	centralne ogrzewanie		gaz		lokale socjalne	pozostałe lokale
					lokale socjalne	pozostałe lokale mieszkalne	lokale socjalne			
2017	16	37	16	37	-	30		33	16	35
2018	16	35	16	35	-	28	-	31	16	33
2019	16	33	16	33	-	26	-	29	16	31
2020	16	31	16	31	-	24		27	16	29
2021	16	29	16	29	-	22	-	25	16	27

### Rozdział 3.

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

1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego Zasobu poprzez dokonywanie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali oraz budynków, w których są one usytuowane.

2. Planowane remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego lokali i budynków, w których są one usytuowane, oraz ich koszty z podziałem na kolejne lata, przedstawia tabela Nr 2:

Lp.	zakres rzeczowy planowanych remontów i modernizacji	2017	2018	2019	2020	2021
1.	remonty instalacji elektrycznych	30.000,00 zł.	40.000,00 zł.	40.000,00 zł.	40.000,00 zł.	40.000,00 zł.
2.	remonty kominów, przewodów dymowych, przewodów spalinowych i przewodów wentylacyjnych	30.000,00 zł.	30.000,00 zł.	30.000,00 zł.	30.000,00 zł.	30.000,00 zł.
3.	malowanie klatek schodowych	20.000,00 zł.	20.000,00 zł.	20.000,00 zł.	20.000,00 zł.	20.000,00 zł.
4.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	40.000,00 zł.	15.000,00 zł.	15.000,00 zł.	15.000,00 zł.	15.000,00 zł.
5.	Remonty instalacji wodno – kanalizacyjnej	40.000,00 zł.	30.000,00 zł.	30.000,00 zł.	30.000,00 zł.	30.000,00 zł.

3. Środki finansowe na remonty i modernizacje pochodzić będą z opłat czynszowych, z budżetu Gminy oraz z dotacji celowych z budżetu Państwa.

4. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na kolejne lata.

### Rozdział 4.

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

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady.

2. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia tabela Nr 3:

rok	liczba lokali
2017	1 (Zabierzów Bocheński)

2018	2 (Zabierzów Bocheński)
2019	2 (Zabierzów Bocheński)
2020	2 (1 Zabierzów Bocheński + 1 Zagórze)
2021	2 (1 Zabierzów Bocheński + 1 Zagórze)

## Rozdział 5.

### *Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu*

§ 5. 1. Stawka czynszu stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Stawkę jakościową ustala się na podstawie czynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą: wyposażenie lokalu w instalacje, ogólny stan techniczny budynku, położenie budynku, usytuowanie lokalu w budynku.

3. Suma współczynników jakościowych przyjęta do stawki czynszu nie powinna przekraczać 50%.

4. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w Zasobie.

5. Planuje się obniżanie czynszu na wniosek najemcy o niskich dochodach, w granicach obniżek w wysokości określonej w odrębnej uchwale. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana także poprzez zabezpieczenie w budżecie Gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

6. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż raz w roku.

7. Nie planuje się skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki czynszu maksymalnie do 10% w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu i przeznaczenia uzyskanych z tego tytułu dochodów na remonty i modernizację Zasobu.

8. Czynsz najmu uiszczany jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

9. Sposób ustalania stawki czynszu przedstawia tabela Nr 4:

stawka bazowa	czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu		
	stan wyposażenia lokalu w instalacje	ogólny stan techniczny budynku	
		poniżej przeciętnej	powyżej przeciętnej
100 %	lokale o współczesnym standardzie wyposażone we wszystkie instalacje  (+/-) 0 %	- 10 %	+ 10 %
	lokale o współczesnym standardzie wyposażone we wszystkie instalacje z wyjątkiem instalacji centralnego ogrzewania  - 10 %	- 10 %	+ 10 %
	lokale z łazienką i W.C. nie wyposażone w instalację centralnego ogrzewania oraz w instalację gazową  - 20 %	- 10 %	+ 10 %

	lokale nie wyposażone w instalację kanalizacyjną -10%	- 10 %	+ 10 %
	stawka jakościowa		
	stawka czynszu		

**Rozdział 6.*****Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania Zasobem w kolejnych latach***

§ 6.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Zasobu obejmuje podejmowanie wszelkich decyzji oraz dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej, bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji oraz bieżącego administrowania Zasobem a także czynności zmierzające do utrzymania lokali i budynków w stanie nie pogorszonym.

2. Czynności związane z zarządzaniem Zasobem wykonuje Burmistrz.

3. Nadzór właścicielski nad Zasobem sprawuje Burmistrz za pośrednictwem referatu Utrzymania Inwestycji Komunalnych.

4. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania Zasobem.

**Rozdział 7.*****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach***

§ 7.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu będą przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dotacje przedmiotowe i celowe z budżetu Gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach obowiązywania Programu mogą być dodatkowe przychody z tytułu podwyżek czynszu w kolejnych latach wprowadzane na zasadach ustalonych w Programie, dotacje z budżetu państwa oraz środki unijne.

3. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia tabela Nr 5:

lp.	źródła finansowania	lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych	180.000,00 z ł.	116.000,00 z ł.	113.000,00 z ł.	110.000,00 z ł.	107.000,00 z ł.
	b) przychody z tytułu najmu lokali użytkowych	272.000,00 zł.	276.000,00 z ł.	280.000,00 z ł.	280.000,00 z ł.	280.000,00 z ł.
	c) budżet Gminy	10.000,00 zł.	20.000,00 zł.	30.000,00 zł.	40.000,00 zł.	50.000,00 zł.
2.	a) dotacje z budżetu państwa,	w pozyskanej wysokości	w pozyskanej wysokości	w pozyskanej wysokości	w pozyskanej wysokości	w pozyskanej wysokości
	b) środki unijne	w pozyskanej wysokości	w pozyskanej wysokości	w pozyskanej wysokości	w pozyskanej wysokości	w pozyskanej wysokości

4. Dopuszcza się możliwość zmian wysokości środków planowanych na poszczególne lata w zależności od możliwości budżetu Gminy, uzyskania środków z dodatkowych źródeł a także potrzeb i zobowiązań ustawowych Gminy dotyczących roszczeń właścicieli związanych z niedostarczeniem lokali socjalnych uprawnionym.

**Rozdział 8.**

*Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład Zasobu, koszty zarządu nieruchomością wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne*

§ 8. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania Programu wysokość wydatków na Zasób z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład Zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne, kształtować się będzie na poziomie przedstawiony m w tabeli Nr 6:

lp.	rok	koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów	koszty modernizacji	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	wydatki inwestycyjne
1.	2017	150.000,00 zł.	120.000,00 zł.	40.000,00 zł.	0,00 zł.	300.000,00 zł.
2.	2018	157.500,00 zł.	120.000,00 zł.	15.000,00 zł.	0,00 zł.	300.000,00 zł.
3.	2019	165.375,00 zł.	120.000,00 zł.	15.000,00 zł.	0,00 zł.	300.000,00 zł.
4.	2020	173.644,00 zł.	120.000,00 zł.	15.000,00 zł.	0,00 zł.	300.000,00 zł.
5.	2021	182.326,00 zł.	120.000,00 zł.	15.000,00 zł.	0,00 zł.	300.000,00 zł.

## Rozdział 9.

*Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Zasobem.*

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) weryfikowanie umów najmu i wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
- 2) wdrażanie systemu zamiany lokali mieszkalnych służącego:
  - a) racjonalnemu przeprowadzaniu napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczanie najemcom lokali zamiennych w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
  - b) likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchniami lokali i liczbą osób z nich korzystających a dochodami gospodarstw domowych tych osób i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem.
  - c) zmniejszanie liczby dłużników.
  - d) zmniejszanie liczby osób oczekujących na lokale socjalne.
- 3) wypowiedzanie umów najmu osobom zajmującym lokale w budynkach stanowiących współwłasność Gminy gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny - celem tego działania będzie racjonalizacja prywatyzacji zasobu mieszkaniowego.
- 4) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy,
- 5) opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych dotyczących Zasobu.
- 6) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
- 7) aktywna windykacja należności czynszowych.
- 8) działania zmierzające do ułatwiania i zachęcania do dokonywania zamian mieszkań mających na celu odzyskiwanie mieszkań o dużym metrażu, zajmowanych przez osoby samotne, ograniczenie zadłużeń czynszowych poprzez zamiany na mieszkania o niższym standardzie oraz umożliwienie dostępu do wykupu mieszkań wszystkim najemcom,
- 9) sprzedaż lokali na podstawie uchwał podejmowanych przez Radę.

## Rozdział 10.

### *Postanowieniu końcowe*

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach

**Marek Ciastoń**

**WYKAZ LOKALI STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY NIEPOŁOMICIE**

<b>l.p.</b>	<b>adres</b>	<b>liczba lokali (powierzchnia)</b>	<b>stan techniczny lokali</b>	<b>sytuacja własnościowa</b>	<b>forma użytkowania</b>
1	Niepołomice, ul. Zabierzowska 22	12 lokali socjalnych (162,8 m <sup>2</sup> )	lokale wyposażone w instalacje: elektryczną i wodno-kanalizacyjną.	lokale usytuowane w budynku stanowiącym własność gminy	najem na czas oznaczony
2	Niepołomice, ul. Zabierzowska 22	1 lokal (74,66 m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną i wodno-kanalizacyjną	lokal usytuowany w budynku stanowiącym własność gminy	najem na czas nieoznaczony
3	Niepołomice, ul. Bocheńska 13	4 lokale socjalne (96,20 m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną i wodno-kanalizacyjną	lokale usytuowane w budynku stanowiącym własność gminy	najem na czas oznaczony
4	Niepołomice, ul. Bocheńska 21	2 lokale (94,23 m <sup>2</sup> )	lokale wyposażone w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową	lokale usytuowane w budynku stanowiącym własność gminy	najem na czas nieoznaczony
5	Niepołomice, ul. Niepołomiczka 18	1 lokal (49,19 m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową	lokal usytuowany w budynku stanowiącym współwłasność gminy	najem na czas nieoznaczony
6	Suchoraba 79 (budynek Szkoły Podstawowej)	1 lokal (57,00 m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i CO.	lokal usytuowany w budynku stanowiącym własność gminy	najem na czas nieoznaczony

7	Wola Batorska 495 (b. zlewnia mleka)	1 lokal (39,20 m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną i wodną	lokal usytuowany w budynku stanowiącym własność gminy	najem na czas nieoznaczony
8	Wola Zabierzowska 304/5	1 lokal (63,89m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno –kanalizacyjną i gazową	lokal usytuowany w budynku stanowiącym współwłasność gminy	najem na czas nieoznaczony
9	Zabierzów Bocheński 42 (b. sołtysówka)	1 lokal (28,72m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną i wodną.	lokal usytuowany w budynku stanowiącym własność gminy	najem na czas nieoznaczony
10	Zabierzów Bocheński 521	2 lokale (78,80m <sup>2</sup> )	lokale wyposażone w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i CO.	w lokale usytuowane w budynku stanowiącym współwłasność gminy	najem na czas nieoznaczony
11	Zabierzów Bocheński 519	3lokale (100,61m <sup>2</sup> )	lokale wyposażone w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i CO	lokale usytuowane w budynku stanowiącym współwłasność gminy	najem na czas nieoznaczony
12	Zabierzów Bocheński 520	1 lokal (33,56 m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i CO.	lokal usytuowany w budynku stanowiącym współwłasność gminy	najem na czas nieoznaczony
13	Chobot 43/2	1 lokal (38,86m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gaz i CO.	lokal usytuowany w budynku stanowiącym współwłasność gminy	najem na czas nieoznaczony

14	Zagórze 165	5 lokali (232,74 m <sup>2</sup> )	lokale wyposażone w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gaz i CO.	lokale usytuowane w budynku stanowiącym współwłasność gminy	najem na czas nieoznaczony
15	Staniątki 851	1 lokal (34,51m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gaz i CO.	lokal usytuowany w budynku stanowiącym własność gminy	najem na czas nieoznaczony
16	Niepołomice ul. Niepołomicka 18 b	1 lokal (57,79 m <sup>2</sup> )	lokal wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną,	lokal usytuowany w budynku stanowiącym własność gminy	najem na czas nieoznaczony
17	Zabierzów Bocheński 522	7 lokali (202,01 m <sup>2</sup> )	lokale wyposażone w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i CO.	lokal usytuowany w budynku stanowiącym współwłasność gminy	najem na czas nieoznaczony
18	Niepołomice ul. Poręby 29	9 lokali (331,65 m <sup>2</sup> )	lokale wyposażone w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i CO.	lokal usytuowany w budynku stanowiącym własność gminy	najem na czas nieoznaczony

---

--	--	--	--	--	--