



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 3 stycznia 2023 r.

Poz. 98

### UCHWAŁA NR LVIII/432/2022 RADY GMINY KAMIONKA WIELKA

z dnia 29 grudnia 2022 roku

#### **w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamionka Wielka w latach 2023 – 2027.**

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) – Rada Gminy Kamionka Wielka uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamionka Wielka w latach 2023 - 2027” w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamionka Wielka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**mgr Rafał Kamiński**

Załącznik do uchwały Nr LVIII/432/2022

Rady Gminy Kamionka Wielka

z dnia 29 grudnia 2022 r.

Rada Gminy Kamionka Wielka  
z dnia 29 grudnia 2022 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY KAMIONKA WIELKA  
NA LATA 2023 – 2027**

**ROZDZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamionka Wielka został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy Kamionka Wielka zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadany zasobem mieszkaniowym.
3. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:
  - a) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
  - b) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Kamionka Wielka.

**ROZDZIAŁ II.  
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO GMINY KAMIONKA WIELKA W LATACH 2023 – 2027 Z PODZIAŁEM  
NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kamionka Wielka tworzą lokale stanowiące własność Gminy Kamionka Wielka, znajdujące się w budynkach wolnostojących (budynki oświatowe) stanowiące w całości własność Gminy Kamionka Wielka wyszczególnione w tabeli nr 1.
2. W okresie obowiązywania niniejszego Programu zasób mieszkaniowy Gminy Kamionka Wielka nie ulegnie powiększeniu, ponieważ nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.
3. Szczegółowa informacja o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka przedstawia tabela nr 1.

**Tabela Nr 1.**

**Wykaz lokali stanowiący mieszkaniowy zasób gminy Kamionka Wielka oraz ich wyposażenie techniczne.**

Lp.	Miejscowość	Nazwa obiektu	Liczba lokali	Powierzchnia mieszkania	Wyposażenie
1.	Kamionka Wielka	Szkoła Podstawowa Nr 2 w Kamionce Wielkiej	2	37 m <sup>2</sup>	wod-kan., c.o, i gaz
2.	Królowa Polska	Szkoła Podstawowa w Królowej Polskiej	1	65,80 m <sup>2</sup>	wod-kan., c.o. i gaz
<b>RAZEM</b>			3	139,80 m <sup>2</sup>	

**ROZDZIAŁ III.**  
**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI**  
**WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA**  
**KOLEJNE LATA**

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj pokrycia dachu, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych na przeprowadzenie remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie.
2. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Kamionka Wielka inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.
3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
  - a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
  - b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
  - c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
  - d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.
4. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kamionka Wielka z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia. W związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
5. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy Kamionka Wielka.
6. Zdecydowana większość lokali mieszkalnych wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.
7. Środki na remonty i modernizację pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych, budżetu Gminy Kamionka Wielka oraz dotacji celowych budżetu państwa.
8. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych Gminy Kamionka Wielka na kolejne lata.
9. Gmina Kamionka Wielka będzie podejmować działania w kierunku pozyskiwania środków zewnętrznych w formie wsparcia finansowego i przeznaczać je na remonty budynków w których znajdują się lokale mieszkalne.

#### **ROZDZIAŁ IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

1. Zasób mieszkaniowy może ulec zmianie w przypadku zbycia bądź nabycia lokalu, lub zmiany przeznaczenia na cele niemieszkalne.
2. Sprzedaż lokali będzie realizowana według zasad ustalonych w odrębnej uchwale.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w zasobach Gminy Kamionka Wielka będzie realizowana na wniosek najemcy.
4. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy Kamionka Wielka. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych należy brać pod uwagę:
  - a) wielkość zasobu, który może być objęty,
  - b) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - c) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

#### **ROZDZIAŁ V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.**

1. Obowiązująca miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka została uregulowana w Zarządzeniu Wójta Gminy Kamionka Wielka w sprawie ustalenia bazowej stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka.
2. Najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu za wynajęty lokal mieszkalny. Oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych. Opłaty o których mowa wyżej mogą być pobierane przez właściciela, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
3. Wynajmujący może podwyższać czynsz najmu nie częściej niż raz na 12 miesięcy, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 1 - miesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć w skali roku 10 % czynszu dotychczasowego, jeżeli czynsz najmu przekracza już 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.
5. Ograniczenie określone w ust. 4 nie obowiązuje, dopóki czynsz najmu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
6. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Kamionka Wielka ustalane są przez Wójta Gminy Kamionka Wielka w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
7. Czynniki powodujące obniżenie stawki bazowej czynszu w szczególności:
  - a) Niekorzystne usytuowanie budynku – z dala od komunikacji, na peryferiach miejscowości - 10 %.
  - b) Lokale położone na parterze, ciemne z widokiem na niekorzystne otoczenie - 10 %
  - c) Wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;

- mieszkania wyposażone we wszystkie urządzenia bez gazu	- 10 %
- mieszkania wyposażone we wszystkie urządzenia bez c.o.	- 20 %
- mieszkania wyposażone tylko w WC lub łazienkę	- 30 %
- mieszkania wyposażone tylko w instalację wod.kan.	- 40 %
- mieszkania bez żadnych urządzeń sanitarnych	- 50 %
  - d) Budynki o wysokim stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane, mieszkania w starych budynkach - 10 %.
8. Obniżka czynszu następuje na wniosek Najemcy i udzielona jest na okres 12 miesięcy.

**ROZDZIAŁ VI.****SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KAMIONKA WIELKA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.**

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy wykonywany jest przez Wójta Gminy Kamionka Wielka oraz poprzez jednostki organizacyjne Gminy Kamionka Wielka w zakresie powierzonym przez Wójta Gminy Kamionka Wielka.
2. W latach 2023 - 2027 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamionka Wielka.
3. Zakłada się, że zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kamionka Wielka będzie nadal sprawowany przez Wójta Gminy Kamionka na dotychczasowych warunkach, z założeniem dalszej poprawy obsługi lokatorów oraz podejmowaniu czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne lokali mieszkalnych.

**ROZDZIAŁ VII.****ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.**

1. W latach 2023-2027 podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki pochodzące z budżetu Gminy Kamionka Wielka, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
  - a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
  - b) inne środki budżetowe.
2. Zadania związane z finansowaniem gospodarki mieszkaniowej ujmowane będą w corocznym budżecie Gminy Kamionka Wielka. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość środków z poszczególnych lat określa odrębne uchwały budżetowe.
3. W analizowanym okresie zwraca się szczególną uwagę na poprawę windykacji należnych opłat za lokale oraz na racjonalizację wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamionka Wielka.

**ROZDZIAŁ VIII.****WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KAMIONKA WIELKA, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.**

1. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy, remonty i modernizacje odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych Gminy Kamionka Wielka.
2. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach ujmowana będzie w corocznym budżecie Gminy Kamionka Wielka. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych lat określa odrębne uchwały budżetowe.

**ROZDZIAŁ IX.****OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KAMIONKA WIELKA.**

1. Dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamionka Wielka będzie prowadzona aktywna windykacja należności. Mieszkańcy otrzymają bieżącą informację o stanie zaległości.

2. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych formach pomocy z GOPS.
3. Brak zapłaty czynszu i innych należności przez lokatorów powoduje wzywanie ich do zapłaty, a w przypadku braku reakcji na te wezwania sprawy kierowane będą na drogę sądową i egzekucję komorniczą.

#### **ROZDZIAŁ X.**

#### **NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI**

1. W okresie objętym planem przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami lokali mieszkalnych na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

#### **ROZDZIAŁ XI.**

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy Kamionka Wielka.
2. W przypadku ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych należy brać pod uwagę:
  - a) wielkość zasobu, który może być objęty,
  - b) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
  - c) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - d) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Kamionka Wielka.