



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 9 grudnia 2024 r.

Poz. 8024

UCHWAŁA NR VIII/96/2024 RADY GMINY KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM

z dnia 28 listopada 2024 roku

**w sprawie przyjęcia wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
w latach 2024-2029.**

Na podstawie art. 21 ust. 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 2023 r., poz. 725 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 609, z późn. zm.) **Rada Gminy Krościenko nad Dunajcem uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krościenko nad Dunajcem na lata 2024-2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr VII/60/2024 Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem z dnia 24 października 2024 r.

§ 3. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Krościenko nad Dunajcem.

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

Przewodniczący Rady Gminy Krościenko nad
Dunajcem

Franciszek Plewa

Załącznik do uchwały Nr VIII/96/2024
Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem
z dnia 28 listopada 2024 r.

**Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Krościenko nad Dunajcem.
na lata 2024-2029**

Postanowienia ogólne

Program uwzględnia zadania Gminy nałożone ustawą, określa sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział I

Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Krościenko nad Dunajcem wyszczególnione w tabeli 1.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krościenko nad Dunajcem.- stan na 01.09.2024 r.

Miejscowość	Adres	ilość lokali mieszkalnych ogółem	w tym lokale komunalne	w tym lokale socjalne	powierzchnia użytkowa lokali m2	wyposażenie						Stan Techniczny
						instalacja wodna	kanalizacja	zbiornik bezodpływowy	centrale ogrzewanie	ogrzewanie etażowe	ogrzewanie piecowe	
Krościenko nad Dunajcem	Jagiellońska 25	3	3	0	132,30	3	3	0	2	1	0	dobry
	Jagiellońska 19	1	1	0	31,00	1	1	0	0	0	1	dostateczny
	Jagiellońska 6	7	7	0	299,82	7	7	0	2	2	3	dostateczny
	Jagiellońska 33	1	1	0	49,20	1	1	0	0	0	1	dostateczny
	Jagiellońska 11	1	1	0	41,43	1	1	0	0	1	0	dobry
Grywałd	Szkolna 1	3	3	0	145,69	3	3	0	3	0	0	dobry
	RAZEM	16	16	0	699,44	16	16	0	7	4	5	

Wszystkie budynki podłączone są do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. 7 lokali mieszkalnych posiada centralne ogrzewanie, 4 etażowe ogrzewanie i 5 ogrzewanie piecowe.
Przeciętny wiek budynków komunalnych, w których mieszczą się lokale mieszkalne wynosi 85 lat.

2. W latach 2024-2029 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy.

3. Gmina nie posiada odrębnego zasobu lokali socjalnych. W razie konieczności osobom uprawnionym

będą przydzielane lokale komunalne z gminnego zasobu mieszkaniowego.

4. Zakłada się zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminnego, które będzie następowało w latach następnych sukcesywnie poprzez wykup mieszkań komunalnych przez ich dotychczasowych najemców. w miarę zainteresowania najemców kupnem lokali.

5. Gmina zobowiązana jest do zapewnienia lokali socjalnych w razie klęski żywiołowej jak np. pożar, powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne typu; wichura, gradobicie, trąba powietrzna, itp., dlatego też powinna dysponować wolnymi lokalami z przeznaczeniem na ten cel. W przypadku wystąpienia takiego zdarzenia Gmina nie posiadając wolnych mieszkań zmuszona jest zakwaterować osoby dotknięte tragedią w hotelu, do czasu pozyskania lokali zastępczych i ponieść z tego tytułu koszty.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2024-2029

1. Zakłada się utrzymanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w miarę posiadanych środków finansowych

2. Przewidywane wydatki w kolejnych latach na remont i modernizację budynków w których znajdują się

lokale mieszkalne są uzależnione od możliwości finansowych Gminy.

3. Środki finansowe na bieżące remonty będą pochodziły z opłat czynszowych.

4. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- a) zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontów z lat ubiegłych,
- b) zapisy bieżących protokołów przeglądów technicznych budynków i lokali,
- c) potrzeby zgłaszane przez lokatorów,
- d) inne, w tym wyniki ekspertyz, zalecenia, nakazy.

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikające ze stanu technicznego mieszkań

Tabela 2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2024-2029

Miejscowość	Adres	Planowane roboty remontowe, modernizacyjne	udział gminy w planowanych robotach		planowane wydatki w złotych					
			kwotowo w zł	%	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Krośnice nad Dunajcem	Jagiellońska 25	1. Malowanie dachu, rynien	15000	100%				15000		
		2. Ocieplenie elewacji wschodniej i północnej	50000	100%						50000
		3. Wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej	20000	100%			20000			
		4. Wymiana pieca CO	10000	100%	10000					
	Jagiellońska 17	1. Modernizacja instalacji elektrycznej	4500	100%						4500
	Jagiellońska 19	1. Remont dachu: częściowa wymiana krokwi i łąt, wymiana dachówki na blachę	35000	100%				35000		
		2. Modernizacja instalacji elektrycznej	4000	100%		4000				
		3. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10000	100%				10000		
		4. Modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej	4000	100%				4000		
	Jagiellońska 6	1. Malowanie klatki schodowej	2500	100%					2500	
		2. Wymiana pokrycia dachowego	55000	100%		55000				
		2. Modernizacja instalacji elektrycznej w całości budynku	15000	100%			15000			
		3. Wykonanie instalacji CO likwidacja piecy, kotłów CO -3 klasy, modernizacja instalacji CO	60000	100%					60000	
	Jagiellońska 33	1. Malowanie elewacji zewnętrznej	3000	100%		3000				
Grywałd	Szkołna 1	1. Remont schodów przed wejściem do budynku	10000	100%	10000					
		2. Malowanie klatki schodowej	5000	100%			5000			
	303000				20000	62000	40000	64000	62500	54500
					20000	62000	40000	64000	62500	54500

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

1. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Krościenko nad Dunajcem.
2. Sprzedaż lokali w latach 2024 - 2029 dokonywana będzie na zasadach określonych odrębną Uchwałą Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem oraz na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. W przypadku złożenia wniosku o wykupienie lokalu przez dotychczasowych najemców zajmujących lokale na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony, o wyrażeniu zgody na sprzedaż lokalu decyduje Rada Gminy. Podejmując zgodę na sprzedaż lokalu Rada Gminy każdorazowo uchwała zasady zbycia takiego lokalu uwzględniające między innymi:
 - a) pierwszeństwo w nabyciu lokalu,
 - b) przyznanie najemcy bonifikaty lub rozłożenia spłaty na raty,
 - c) udział w gruncie lub bez udziału proporcjonalnego do powierzchni lokalu,
 - d) udział w częściach wspólnych budynku lub bez udziału najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu,
 - e) określenie ceny lokalu na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - f) kto ponosi wszelkie koszty związane ze sprzedażą lokalu.
4. Biorąc pod uwagę aspekt realizacji przez Gminę zadań własnych nałożonych przez ustawodawcę, sprzedaż lokali nie może być przypadkowa i w żadnym stopniu nie może pogarszać warunków gospodarowania tym zasobem

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
3. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.

4. Stawka czynszu obejmuje: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- d) ubezpieczenia nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy.

5. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, oraz opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, gazu oraz odbioru ścieków i odpadów, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

6. Podstawową stawkę czynszu (bazową) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się dla mieszkań wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną, WC i łazienkę.

7. Podstawową stawkę czynszu obniża się za:

- a) brak łazienki i WC o 20%
- b) lokalizację mieszkania na poddaszu o 5%
- c) mieszkanie bez c.o. lub ogrzewania etażowego o 5%

8. Podstawową stawkę czynszu podwyższa się ze względu na:

- a) wyposażenie mieszkania w c.o. lub ogrzewanie etażowe o 5%

9. Stawki bazowe czynszu lub innych opłat za używanie lokali ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale.

10. Stawka za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej.

11. Ustala się, że czynsz może być podnoszony zarządzeniem wójta Gminy nie częściej niż co 12 miesięcy maksymalnie o 1 %, powyżej stopy inflacji w danym okresie.

12. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Krościenko nad Dunajcem
2. Administrowanie lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu jak również obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz dodatkowych opłat eksploatacyjnych prowadzone jest przez pracowników gminnej jednostki organizacyjnej.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - a) dochody z najmu lokali
 - b) budżet Gminy
 - c) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
3. Koszty modernizacji i remontów będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu Gminy. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu Gminy lub środków zewnętrznych.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy
Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- a) koszty eksploatacji,
- b) koszty utrzymania w należytym stanie porządkowo-sanitarnym budynków oraz ich otoczenia,
- c) koszty przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa,
- d) koszty technicznego utrzymania zasobów,
- e) koszty remontów bieżących,
- f) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- g) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych,
- h) zaliczki na fundusz remontowy (jeśli dotyczy)
- i) koszty inwestycji, remontów kapitalnych, modernizacji
- j) koszty wynagrodzenia administratora .

2. Przy planowaniu wydatków w poszczególnych latach uwzględniono:

- a) prognozowaną wielkość zasobów mieszkaniowych,
- b) utrzymanie kosztów bieżącej eksploatacji na dotychczasowym poziomie,
- c) remonty w budynkach w ramach kosztów remontu i modernizacji.

3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina zobowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

Tabela 3. Wysokość wydatków w latach 2024-2029

wyszczególnienie	rok					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
rodzaj wydatków						
koszty bieżącej eksploatacji ¹⁾	23000	23690	24401	25133	25887	26663
koszty remontów i modernizacji	20000	62000	40000	64000	62500	54500
ogółem	43000	85690	64401	89133	88387	81163

¹⁾ zaplanowano wzrost wydatków o 3% w skali roku

Rozdział VIII

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

1. Dynamika przemian demograficznych, ekonomicznych i społecznych wymaga wnikliwej analizy obecnych i przyszłych uwarunkowań sektora mieszkaniowego pod kątem członków wspólnoty samorządowej ze szczególną, kluczową rolą Gminy. Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego Gmina

realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

2. Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, co w znacznej mierze wymagać będzie podjęcia następujących działań uzależnionych od:

- a) systematycznej poprawy stanu technicznego budynków,
- b) powiększania istniejącego zasobu poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych budynku na lokale mieszkalne,
- c) wybudowania budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i socjalne,
- d) popierania zamian pomiędzy najemcami lokali komunalnych w przypadku, kiedy rodzina zajmująca lokal o wyższym standardzie, z powodu trudności finansowych, nie jest w stanie utrzymać takiego mieszkania, na lokal o niższym standardzie.

3. W latach 2024-2029 przewiduje się zamianę lokalu w związku ze zmianą funkcji istniejącego obiektu. Planowane prace będą wymagały odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

4. Przyjmuje się za możliwe, na zasadach dobrowolności, pozyskiwanie lokali poprzez przekwaterowanie w inne miejsce dotychczasowego najemcy i sprzedaż pozyskanego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu z przeznaczeniem uzyskanych środków na adaptację i remonty pomieszczeń na lokale mieszkalne lub socjalne.

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.