



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 stycznia 2025 r.

Poz. 236

UCHWAŁA NR VIII/71/2024 RADY GMINY GRYBÓW

z dnia 30 grudnia 2024 roku

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grybów na lata 2025-2030

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Grybów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grybów w latach 2025-2030 w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grybów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Grybów

Jacek Ziębiec

Załącznik do uchwały Nr VIII/71/2024
Rady Gminy Grybów
z dnia 30 grudnia 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
GRYBÓW NA LATA 2025-2030
Postanowienia ogólne**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest aktem planistycznym odnoszącym się do polityki mieszkaniowej gminy w okresie co najmniej 5 lat i uwzględnia zadania gminy nałożone w ustawie, określa sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródła finansowania oraz innych działań mających na celu poprawne wykorzystanie i racjonalne gospodarowanie tym zasobem, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Grybów w latach 2025-2030

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Grybów tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Grybów.

2. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy Grybów stanowi 15 lokali, którego łączna powierzchnia użytkowa wynosi 717,43 m². Wykaz lokali komunalnych będących w całości własnością Gminy Grybów przedstawia Tabela nr 1.

Tabela nr 1

Położenie budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wypośażenie techniczne				Stan techniczny budynku
			woda	gaz	c.o.	kanalizacja	
Budynek nr 194 w Krużlowej Wyżnej	1	58,13	tak	tak	tak	-	dobry
Budynek Szkoły Podstawowej w Polnej	1	76,54	tak	tak	tak	tak	dobry
Budynek Szkoły Podstawowej w Ptaszkowej	1	50,00	tak	tak	tak	tak	dostateczny
Budynek Szkoły Podstawowej w Siołkowej	1	53,15	tak	tak	tak	-	dobry
Budynek nr 270 w Stróżach	9	347,05	tak	-	tak	tak	dostateczny
Budynek nr 360 w Stróżach	2	132,56	tak	tak	tak	tak	dobry

3. W okresie obowiązywania Programu przewiduje się zmianę przeznaczenia użytkowania lokali w budynku komunalnym nr 360 w Stróżach zajmowanych na cele mieszkalne o powierzchni 132,56 m².

4. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Przewiduje się możliwość rozbudowy zasobu poprzez dziedziczenie i przyjmowanie darowizn w powyższym zakresie.

5. Gmina nie posiada odrębnego zasobu lokali socjalnych. W razie konieczności osobom uprawnionym będą przydzielone lokale komunalne z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 2. Potrzeby remontów lub/i modernizacji wyznaczane są przez stan techniczny zasobu mieszkaniowego, jego wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji. Zakłada się utrzymanie dotychczasowego stanu oraz prowadzenie bieżących remontów i napraw w miarę zaistniałych potrzeb.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 3. W latach 2025-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Grybów.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Ustala się zasady polityki czynszowej gminy zmierzające do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami

z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Działania jakie przyjmuje Gmina Grybów w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym i sanitarno - porządkowym.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej Uchwały mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokali.

3. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:

- 1) położenia budynku, w którym znajduje się dany lokal,
- 2) położenia lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

4. Ustala się czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu.

1) Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- a) położenie budynku na peryferiach miejscowości o 5 %
- b) znajdujące się w budynku wielolokalowym o 5 %
- c) brak kanalizacji o 10 %
- d) dostateczny stan techniczny budynku o 5 %

2) Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

- a) wyposażenie we wszystkie instalacje techniczne o 10 %
- b) lokale w budynkach jednorodzinnych (jednolokalowych) o 10 %
- c) dobry stan techniczny budynku o 5 %

5. Podwyższanie stawki czynszu może następować nie częściej niż co 6 miesięcy, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

6. Nie przewiduje się możliwości stosowania obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

7. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

8. Najemca jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od wynajmującego związanych z eksploatacją mieszkania. Dotyczy to opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków i nieczystości stałych.

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

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy.

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

- a) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali m.in. zawieranie umów najmu, wypowiedzanie i rozwiązywanie umów, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali;
- b) wykonywanie napraw, konserwacji i remontów lokali i budynków;
- c) dokonywanie bieżących przeglądów technicznych.

3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zmierzać będzie do utrzymania stanu technicznego lokali i budynków w stanie niepogorszonym oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania.

4. Nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Grybów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030

§ 6. 1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2025-2030 będą:

- a) dochody z najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych;
- b) środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) środki europejskie;
- b) środki z budżetu państwa;
- c) inne środki m.in. z działań windykacyjnych.

Rozdział 7.

Wysokość planowanych wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2025-2030

§ 7. 1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach uzależniona będzie od bieżących potrzeb, zgromadzonych środków finansowych oraz pozyskanych środków zewnętrznych. Prognozowana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Grybów przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Prognozowane wydatki Gminy Grybów w zł na poszczególne lata						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nakłady	144 000	146 880	149 820	152 820	155 880	159 000

2. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową może ulec zmianie w przypadku:

- a) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- b) potrzeb remontowych wynikających z przeglądów oraz doraźne naprawy, konserwacje, usuwanie awarii;
- c) zmieniających się kosztów usług i mediów dostarczanych do zasobu;
- d) planów inwestycyjnych.

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Celem efektywniejszego oraz bardziej racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy będzie podejmowanie nowych oraz kontynuowanie obecnie prowadzonych działań w zakresie:

- a) kontynuowanie działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych;

- b) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych;
- c) monitoringu stanu technicznego obiektów, ich niezbędnych remontach i modernizacji.

2. Gmina będzie na bieżąco monitorowała zawarte umowy najmu i wypowiadała je najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy oraz tym, którzy nie przestrzegają postanowień zawartych w umowach.