



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 kwietnia 2025 r.

Poz. 2509

UCHWAŁA NR XIII/80/2025 RADY GMINY SZCZUROWA

z dnia 31 marca 2025 roku

**w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Szczurowa na lata 2025- 2030.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2024 r., poz. 1465, zm. 1572) oraz art.21 ust.1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U z 2023 r., poz. 725.)

**Rada Gminy Szczurowa
uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szczurowa na lata 2025 -2030** w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczurowa.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVIII/142/2020 Rady Gminy Szczurowa z dnia 13 marca 2020 roku

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczurowa. (Dz. Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2020 r., poz. 2437).

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Marcin Jawień

Załącznik do uchwały Nr XIII/80/2025
Rady Gminy Szczurowa
z dnia 31 marca 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZUROWA NA LATA 2025 - 2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczurowa został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U z 2023 r. poz. 725.)

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Gminy Szczurowa na lata 2025 - 2030. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ilekroć Program odwołuje się - bez odniesienia do przepisów konkretnej ustawy - należy przez nią rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U z 2023 r. poz. 725.)

3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się na:

- 1) lokale socjalne w przypadku, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczania;
- 2) wynajem dla osób o niskich dochodach i znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 3) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy oraz na czas określony.

Lokale o których mowa w pkt. 1-3 - są to lokale zlokalizowane w budynkach szkół podstawowych na terenie Gminy Szczurowa, w budynku wielofunkcyjnym w Szczurowej, w kompleksie Ośrodka Zdrowia w Szczurowej oraz w budynku Ośrodka Zdrowia w Uściu Solnym, za wyjątkiem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m².

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczurowa w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących jej własność.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawia tabela nr 1.

3. W mieszkaniowym zasobie gmina obecnie nie posiada lokali socjalnych. Obowiązek gminy

w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych w razie potrzeby zostanie wypełniony poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację obiektów niemieszkalnych będących własnością gminy na lokale mieszkalne lub poprzez wyodrębnienie lokalu socjalnego z istniejącego zasobu mieszkaniowego.

4. Zasób mieszkaniowy gminy będzie ulegał zmianie wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz nabywanie nowych lokali lub adaptację lokali niemieszkalnych na lokale socjalne.

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Szczurowa - tabela nr 1

Lp .	Miejscowość	Lokalizacja lokali mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m2	Stan techniczny w latach 2025-2030					
					2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Rudy -Rysie	w budynku szkolnym	2	1 - 75,00 2 - 61,00	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry
2.	Rylowa	w budynku byłego przedszkola	1	1 - 58,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Szczurowa	w budynku wielofunkcyjnym	3	1 - 53,98 2 - 52,35 3 - 48,00	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry
		w budynku ośrodka zdrowia	3	1 - 56,00 2 - 52,00 3 - 40,00	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry
		Budynek komunalny Włoszyn nr 84	1	1 - 26,40	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
4.	Uście Solne	Budynek komunalny nr 325	1	1 - 89,90	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
		W budynku ośrodka zdrowia	2	1 - 47,00 2 - 60,00	do remontu do remontu	do remontu do remontu	do remontu do remontu	do remontu do remontu	dobry dobry	dobry dobry
5.	Wola Przemysłowa	W budynku szkolnym	2	1 – 47,00 2 – 47,50	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry
		W budynku byłego przedszkola	2	1 – 60,34 2 - 30,50	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry	dobry dobry
6.	Wrzepia	W budynku szkolnym	3	1 - 38,30 2 - 46,80 3 - 82,00	do remontu dobry dobry	do remontu dobry dobry	do remontu dobry dobry	do remontu dobry dobry	dobry dobry dobry	dobry dobry dobry
7.	Zaborów	W budynku szkolnym	1	1 - 75,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Budynek komunalny nr 43	1	1 - 90,07	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	RAZEM		22	1237,14						

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Szczurowa w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2:

Lata	Ilość budynków w których znajdują się lokale mieszkalne ogółem	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	Powierzchnia w m ² ogółem
2025	12	22	1237,14
2026	9	18	1029,83
2027	9	18	1029,83
2028	9	18	1029,83
2029	9	18	1029,83
2030	9	18	1029,83

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata**

1. Stan techniczny większości budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy należy określić jako dobry. Zakłada się systematyczną poprawę istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez remonty pokryć dachowych, wymianę okien, termomodernizację, zmianę sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych oraz wymianę instalacji elektrycznej w miarę potrzeb, w ramach środków budżetu na dany rok.

Wykaz lokali mieszkalnych planowanych do remontów w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3.

Lp.	Nazwa zadania	Nakłady finansowe w latach w tys. złotych					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remont mieszkania o pow. 47 m ² w budynku ośrodka zdrowia w Uściu Solnym	X	X	X	X	150 000	150 000
2.	Remont mieszkania o pow. 60 m ² w budynku ośrodka zdrowia w Uściu Solnym	X	X	X	X	150 000	150 000
3.	Remont mieszkania o pow. 38,30 m ² w budynku szkoły we Wrzępi.	X	X	X	X	60000	60 000

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2030 odbywać się będzie corocznie

z planowanych na te zadania środków ujętych w budżecie gminy oraz ewentualnie z pozyskanych środków z innych źródeł.

3. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być dokonywane również przez lokatorów po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wójta Gminy Szczurowa.

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali**

1. W latach 2025 -2030 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowanych wykupem mieszkań najemców.

3. Przewiduje się możliwość sprzedaży całego budynku komunalnego wraz z lokatorami

w przypadku niekorzystania przez lokatorów z prawa pierwokupu.

4. Planowana sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4 :

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Uwagi
1.	Szczurowa	Budynek komunalny nr 84	26,40	
2.	Zaborów	Budynek komunalny nr 43 (agronomówka)	90,70	
3.	Wola Przemykowska	Były budynek przedszkola	Lokal nr 1 – 60,34 Lokal nr 2 – 30,50	

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy ustala Wójt Gminy Szczurowa w drodze zarządzenia nie częściej niż jeden raz w roku, z wyłączeniem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² wynajmowanych w drodze przetargu w celu osiągnięcia najwyższej stawki czynszu.

2. Podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w kolejnych latach będzie dokonywana w oparciu o art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów.

3. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu albo inne opłaty za używanie lokalu, jeżeli dokonał w mieszkaniu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość i fakt ten będzie potwierdzony protokołem stwierdzającym zakres ulepszeń.

4. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym są zróżnicowane ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje i ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu.

5. Wprowadza się następującą skalę różnicowania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ze względu na stan techniczny lokali mieszkalnych:

- 1) 100% kwoty bazowej - stan techniczny dobry - stawka dla lokali mieszkalnych wyremontowanych, wyposażonych we wszystkie urządzenia techniczne (prąd, gaz, woda, instalacja sanitarna, centralne ogrzewanie);
- 2) 85% kwoty bazowej - stan techniczny dostateczny - stawka dla lokali mieszkalnych w których elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku wymagają drobnych napraw bądź konserwacji; (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego);
- 3) 60% kwoty bazowej - stan techniczny podstawowy - stawka dla lokali mieszkalnych bez instalacji gazowej, ogrzewanie piecami węglowymi lub ciepłem dostarczającym z kotłowni obsługiwanej przez najemcę, lokale te wymagają większych napraw (np. wymiana instalacji wewnętrznych);

6. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela

tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór odpadów komunalnych ciekłych i stałych.

7. Najemca, który nie posiada umowy zawartej z dostawcą mediów(energia elektryczna, gaz, woda), na ich dostarczanie do lokalu i na odbiór ścieków, oprócz czynszu najmu jest obowiązany do uiszczania wynajmującemu opłat związanych z kosztami wykonywania tych usług w oparciu o wystawione przez wynajmującego faktury.

8. Czynsz najmu płatny jest do 10 – tego każdego miesiąca na rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony w umowie ustaliły inny sposób płatności.

9. W przypadku najmu lokalu socjalnego, stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie nieruchomości.

10. Przewiduje się możliwość obniżenia czynszu w przypadku wniosku najemcy, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.

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. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt Gminy Szczurowa.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych

z zawieraniem umów najmu lokali, określaniem wysokości czynszu, naliczaniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem bieżących remontów i modernizacji lokali i budynków.

3. Ustala się następujące podstawowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

- 1) należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić stan techniczny lokali i budynków mieszkalnych,
- 2) na podstawie „Zlecenia dla wykonywania zadań publicznych zakładowi budżetowemu Gminy Szczurowa” z dnia 01 sierpnia 2011 roku, gmina powierzyła administrowanie budynkami

i lokalami mieszkalnymi Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Szczurowej, które obejmuje w szczególności: bieżącą kontrolę stanu budynków, usuwanie na bieżąco drobnych usterek wynikających ze zwykłego korzystania z budynków, pobierania czynszów na podstawie umów przekazanych przez Urząd Gminy, przeprowadzanie stosowych przeglądów przewidzianych w ustawie prawo budowlane, dokumentowanie i przechowywanie protokołów z tych przeglądów itp.

4. Na lata 2025 -2030 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2030.

- 1) wpływy z opłat czynszowych na lokale mieszkalne,
- 2) nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki lokalami użytkowymi lub wpływy z opłat za najem lokali użytkowych,
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

Rozdział 8.

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. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach szacunkowo przedstawia tabela nr 5:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów i modernizacji w tys. zł	Wydatki inwestycyjne w tys. zł	Razem w tys. zł
1.	2025	30,0	20,0	0	50,0
2.	2026	30,0	25,0	0	55,0
3.	2027	32,0	30,0	0	62,0
4.	2028	32,5	30,0	0	62,5
5.	2029	32,5	30,0	360,0	422,5
6.	2030	32,5	30,0	360,0	422,5

2. W składzie mieszkaniowego zasobu gminy brak nieruchomości wspólnych, których gmina byłaby jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków finansowych na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością opłat czynszowych oraz windykacji należności,
- 4) rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej.

2. W latach 2025 - 2030 nie przewiduje się remontów kapitalnych lokali mieszkalnych z którymi wiąże się konieczność zapewnienia najemcom lokali zamiennych na czas remontów.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Marcin Jawień