



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 14 kwietnia 2025 r.

Poz. 2568

### UCHWAŁA NR XII/143/2025 RADY MIEJSKIEJ W MIECHOWIE

z dnia 3 kwietnia 2025 roku

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miechów na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024r. poz. 1465) oraz 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Miechowie uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miechów na lata 2025-2029 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Miechów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Miechowie

**Mateusz Sobecki**

Załącznik do uchwały Nr XII/143/2025  
Rady Miejskiej w Miechowie  
z dnia 3 kwietnia 2025 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIECHÓW NA LATA 2025-2029**

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

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miechów na lata 2025-2029 określa w szczególności:

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 kolejne lata,
3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych 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 w kolejnych latach,
7. 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miechów tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w całości własność gminy (w tym lokale mieszkalne w budynkach szkolnych) oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.

*Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miechów według stanu na dzień 31 grudnia 2024r.*

	<b>Ogół lokali</b>	<b>Na terenie miejskim</b>	<b>Na terenie wiejskim</b>	<b>W budynkach wspólnot mieszkaniowych</b>
<b>lokale mieszkalne</b>	<b>158</b>	<b>121</b>	<b>37</b>	<b>86</b>

*Źródło: dane własne Wydziału Geodezji i Mienia Komunalnego*

2. W latach 2025-2029 nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Miechów. Planuje się udział Gminy Miechów w kolejnej inwestycji realizowanej w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM Małopolska) z wykorzystaniem zasobu nieruchomości komunalnych położonych na terenie miasta Miechów.

3. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Miechów jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Większość budynków wymaga modernizacji i remontów ze względu na nieodpowiedni stan techniczny.

### Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Większość budynków stanowiących wyłączną własność gminy wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację C.O.
- sprawną instalację odgromową,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe i wentylacyjne.

4. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznych i odgromowych.

5. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

§ 4. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków.

2. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 2.

*Tabela nr 2. Plan remontów budynków komunalnych w latach 2025-2029 (w tys. zł)*

Rok	2025r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
<b>Wielkość planowanych remontów</b>	154 000,00	760 000,00	888 000,00	450 000,00	380 000,00

*Źródło: dane własne Wydziału Inwestycji i Ochrony Środowiska*

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 5. 1. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić wyłącznie na rzecz najemców tych lokali.

2. Sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miejskiej w Miechowie regulującej zasady zbywania tych lokali.

3. Przyjmuje się, że sprzedaż lokali w kolejnych latach będzie miała tendencję malejącą, gdyż zdecydowana większość najemców zainteresowana zakupem już to uczyniła.

4. W latach 2025-2029 prognozuje się sprzedaż lokali zgodnie z danymi zawartymi w tabeli nr 3.

*Tabela nr 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029*

Rok	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
-----	---------	---------	---------	---------	---------

<b>Liczba lokali</b>	3	3	3	3	3
----------------------	---	---	---	---	---

*Źródło: dane własne Wydziału Geodezji i Mienia Komunalnego*

### **Rozdział 5.**

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

§ 6. 1. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz wydając stosowne zarządzenie.

2. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

- 1) brak łazienki, WC lub C.O. - obniżka o 10 %
- 2) stan techniczny budynku - obniżka o 10 %
- 3) usytuowanie mieszkania w budynku (parter, IV piętro, poddasze) - obniżka o 10 %.

3. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali:

- 1) stan techniczny budynku - zwiększenie o 10%
- 2) usytuowanie mieszkania w budynku (I i II piętro w budynku 4-piętrowym) - zwiększenie o 10%.

4. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz do roku, za uzasadnione uznaje się coroczny wzrost czynszu maksymalnie o 10 %.

5. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

6. Polityka czynszowa musi być wyważona by opłaty uzyskane z czynszów pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

### **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,**

§ 7. 1. Zasobem mieszkaniowym zarządza Burmistrz Gminy i Miasta Miechów, który pełni w imieniu i na rzecz Gminy funkcję właścicielską dla zasobu.

2. Zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy we własności nieruchomości sprawują zarządcy powołani przez właścicieli lokali.

3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jego przeznaczeniem,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczaniem i pobieraniem czynszu oraz innych związanych z najmem lokali, prowadzeniem windykacji należności z tytułu najmu,
- remonty, konserwacja i modernizacja lokali mieszkalnych,
- sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali.

4. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 8. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 są następujące:

- a) Budżet Gminy Miechów - jako źródło podstawowe;

b) Środki zewnętrzne - jako dodatkowe.

2. Przy realizacji zadań związanych z utrzymaniem substancji budowlanej zasobu na odpowiednim stanie technicznym będą wykorzystane środki pozyskane z budżetu Gminy oraz ze źródeł zewnętrznych.

#### **Rozdział 8.**

**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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 9. 1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu z Gminy powinny być zbilansowane wpływami z czynszów.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują:

- a) koszty zarządu komunalnych budynków mieszkalnych;
- b) przypadający na gminę udział w kosztach utrzymania nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Prognozowaną wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029 przedstawia tabela nr 4.

*Tabela nr 4. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029 (w tys. zł)*

<b>Rodzaj wydatku</b>	<b>2025 r.</b>	<b>2026 r.</b>	<b>2027 r.</b>	<b>2028 r.</b>	<b>2029 r.</b>
Koszty eksploatacji	735 000,00	772 000,00	811 000,00	850 000,00	890 000,00
Koszty zarządzania nieruchomością wspólną	102 000,00	107 000,00	112 000,00	118 000,00	123 000,00
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	154 000,00	760 000,00	888 000,00	450 000,00	380 000,00

*Źródło: dane własne Wydziału Geodezji i Mienia Komunalnego*

#### **Rozdział 9.**

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

§ 10. 1. Osobom pozostającym w niedostatku zalegającym z opłatami za używanie lokali proponować się będzie zamianę dotychczas zajmowanych lokali komunalnych na mniejsze i tańsze w eksploatacji lub zawarcie umowy najmu socjalnego.

2. W razie zaistnienia konieczności remontu lokalu lub budynku bądź rozbiórki budynku lokatorom będą proponowane lokale zamienne.

3. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić wyłącznie na wniosek najemców lokali mieszkalnych w oparciu o obowiązujące zasady określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Miechowie regulującej zasady zbywania tych lokali.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Miechowie

**Mateusz Sobecki**