



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 30 maja 2025 r.

Poz. 3404

UCHWAŁA NR XII/90/2025 RADY GMINY MUCHARZ

z dnia 26 maja 2025 roku

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mucharz na lata 2025- 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Mucharz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mucharz na lata 2025-2030” w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mucharz.

§ 3. Traci moc Uchwała nr X/85 Rady Gminy Mucharz z dnia 29 listopada 2019 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2024.

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

Przewodniczący Rady Gminy Mucharz

Jan Paweł Łach

Załącznik do uchwały Nr XII/90/2025
Rady Gminy Mucharz
z dnia 26 maja 2025 r.

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

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Mucharz tworzą budynki i użytkowane w nich samodzielne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Mucharz.

2. Powierzchnię oraz wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Wyposażenie techniczne mieszkań				Liczba lokali	Pow. m2	Stan techniczny
		Woda	Kanalizacja	C.o.	Gaz			
1	Budynek Nr 108 w Mucharzu rok budowy 1977	Tak	Tak	Tak	Tak	3	163,95	zadowalający
2	Budynek administracyjny Nr 226 w Mucharzu-rok budowy 1995	Tak	Tak	Tak	Nie	2	119,12	zadowalający
3.	Budynek Szkoły Podstawowej Nr 238 w Mucharzu - rok budowy 1999	Tak	Tak	Tak	Tak	2	89,00	dobry
4.	Budynek Szkoły Podstawowej Nr 255 w Jaszczurowej rok budowy 1999	Tak	Tak	Tak	Nie	2	166,64	zły
5	Budynek Szkoły Podstawowej Nr 216 w Świnnej Porębie rok budowy 2005	Tak	Tak	Tak	Tak	2	161,30	dobry
6.	Budynek wielorodzinny Nr 191 w Skawcach rok budowy 2008	Tak	Tak	Tak	Tak	15	812,47	zadowalający
7.	Budynek wielorodzinny Nr 319 w Mucharzu rok budowy 2009	Tak	Tak	Tak	Tak	20	1214,61	zadowalający
	Razem					46	2727,09	

*Dla potrzeb oceny stanu technicznego przyjęto następujące kryteria: stan zły - potrzeba wykonania gruntownego remontu, stan zadowalający - potrzeba wykonania remontu celem utrzymania stanu technicznego budynku, stan dobry - bieżąca konserwacja i wykonywanie bieżących napraw celem utrzymania stanu technicznego budynku, stan bardzo dobry – lokal nie wymaga remontów.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Mucharz stanowi ogółem 46 lokali usytuowanych

w 7 budynkach. W najbliższych latach Gmina Mucharz nie planuje powiększenia zasobu.

4. Stan techniczny mieszkań wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy jest zróżnicowany

i uzależniony jest w znacznym stopniu od roku budowy.

- 1) Mieszkania w wielorodzinnych budynkach komunalnych **Mucharz 319 oraz Skawce 191** są w zadowalającym stanie technicznym. Lokale w obu budynkach wyposażone są w instalację elektryczną, gazową i sanitarną. Lokale te wyposażone są w plastikową stolarkę okienną, która nie spełnia wymogów przenikalności cieplnej. Każdy z lokali wyposażony jest w dwufunkcyjny kocioł gazowy. Budynki wymagają kompleksowej termomodernizacji.
- 2) Stan lokali w budynku szkoły Podstawowej w Świnnej Porębie – **Świnna Poręba 216**, określić można jako dobry. Lokale te wyposażone są w instalację elektryczną, gazową, sanitarną. Każdy z lokali wyposażony jest w dwufunkcyjny kocioł gazowy. Ponadto budynek został poddany termomodernizacji w 2024 r. Docieplono ściany, wymieniono stolarkę okienną na nową zgodnie z wymaganiami przenikalności cieplnej.
- 3) Stan lokali w budynkach Szkoły Podstawowej w Mucharzu - **Mucharz 238** określić można jako dobry. Lokale te wyposażone są w instalację elektryczną, gazową, sanitarną. Każdy z lokali wyposażony jest w dwufunkcyjny kocioł gazowy. Ponadto budynek został poddany termomodernizacji w 2024 r. Docieplono ściany, wymieniono stolarkę okienną na nową zgodnie z wymaganiami przenikalności cieplnej.
- 4) Budynek Szkoły Podstawowej w Jaszczurowej - **Jaszczurowa 255** uznać należy jako zły, ze względu na stan stolarki okiennej, ścian oraz konieczność przeprowadzenia remontów. Lokale w tym budynku

wyposażone są w instalację elektryczną, sanitarną oraz C.O. zasilane z olejowego pieca Szkoły Podstawowej.

- 5) Lokale w budynku mieszkalnym **Mucharz 108** wyposażone są w instalację elektryczną, gazową i sanitarną. Lokale te wyposażone są w dwufunkcyjne kotły gazowe. W lokalach tych stolarka okienna została wymieniona na plastikową. Stan lokali w budynku 108 w Mucharzu uznać można jako zadowalający (na ocenę rzutuje rok budowy oraz konieczność wymiany instalacji elektrycznej).
- 6) Lokale w budynku **Mucharz 226** wyposażone są w instalację elektryczną, sanitarną oraz C.O. Stolarka okienna wymieniona została na plastikową. Lokale te wymagają remontu, ich stan techniczny określić można jako zadowalający.

5. Prognozę stanu technicznego lokali komunalnych w poszczególnych latach przedstawia tabela:

L.p.		wielkość	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
1.	Budynek Nr 108 w Mucharzu	3 lokale	zadowalający	zadowalający	zadowalający	dobry	dobry	dobry
2.	Budynek Nr 226 w Mucharzu	2 lokale	zadowalający	zadowalający	zadowalający	dobry	dobry	dobry
3.	Budynek Szkoły Podstawowej Nr 238 w Mucharzu	2 lokale	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Budynek Szkoły Podstawowej Nr 255 w Jaszczurowej	2 lokale	zły	zadowalający	zadowalający	dobry	dobry	dobry
5.	Budynek Szkoły Podstawowej Nr 216 w Świnnej Porębie	2 lokale	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Budynek wielorodzinny Nr 191 w Skawcach	15 lokali	zadowalający	zadowalający	zadowalający	dobry	dobry	dobry
7.	Budynek wielorodzinny Nr 319 w Mucharzu	20 lokali	zadowalający	zadowalający	zadowalający	dobry	dobry	dobry

Jak obrazuje powyższa tabela Gmina zmierza do poprawy stanu lokali mieszkalnych oraz utrzymania go na poziomie przynajmniej dobrym, poprzez planowane w najbliższych latach remonty i modernizacje.

6. W zasobie mieszkaniowym gmina obecnie nie posiada lokali przeznaczonych na najem socjalny. W razie konieczności zapewnienia takich lokali, gmina wypełni swój obowiązek poprzez przeznaczenie wolnych lokali komunalnych na najem socjalny lub zakup kontenerów socjalnych.

7. Mieszkaniowy zasób gminy może ulec zmniejszeniu w przypadku zaistnienia konieczności przeznaczenia lokali mieszkalnych na inne cele publiczne lub zwiększeniu w wyniku pozyskania lokali.

§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

1. Stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Mucharz w większości uznać można jako dobry i zadowalający. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego lokali wchodzących w skład zasobu komunalnego poprzez dokonywanie remontów budynków, a także znajdujących się w nich mieszkań. Do głównych zadań w tym zakresie zaliczyć należy wymianę stolarki okiennej, remonty balkonów, naprawę obróbek blacharskich, pokryć dachowych, oraz elementów elewacji.

2. Gmina Mucharz planuje modernizację energetyczną budynków.

3. Remonty i modernizacje prowadzone będą sukcesywnie, stosownie do zaistniałych potrzeb a także możliwości finansowych gminy oraz pozyskanych dotacji.

4. W razie potrzeb zostaną przeznaczone dodatkowe środki finansowe w budżecie Gminy w celu remontów i bieżącej eksploatacji budynków stanowiących własność Gminy.

5. Aby zapewnić funkcjonowanie zasobu raz w roku dokonuje się przeglądu stanu technicznego budynków i lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. W latach 2025-2030 dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać może się na wniosek najemcy. O przeznaczeniu lokali do sprzedaży po przyjęciu przez Radę Gminy Mucharz stosownej uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mucharz, każdorazowo decydować będzie Wójt Gminy Mucharz.

3. Sprzedaż lokali prowadzona będzie według przepisów określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm)

4. Nawet w najbardziej sprzyjających warunkach sprzedaż nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów gminy.

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

Zasady polityki czynszowej:

- 1) Czynsz za wynajem lokali ustalony jest na poziomie umożliwiającym prowadzenie prawidłowej gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy.
- 2) Wieloletnia polityka czynszowa winna być tak ustalona aby w posiadanych lokalach utrzymać standard i nie dopuścić do dewastacji zasobów mieszkaniowych.
- 3) Wójt Gminy Mucharz ustala w drodze zarządzenia obowiązujące stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, w ten sposób, że określa stawkę podstawową dla lokali, korygując za pomocą czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

a) Czynniki **podwyższające** podstawową stawkę czynszu:

- 10% lokale w budynku, w którym w ciągu 5 o ostatnich lat została przeprowadzona kompleksowa termomodernizacja.

b) czynniki **obniżające** stawkę podstawową czynszu:

- 10% nie wymieniona stolarka okienna,
- 10% brak łazienki i toalety w lokalu,
- 10% lokal znajduje się w budynku starszym niż 40 lat,
- 20% mieszkanie w suterynie budynku,
- 10% lokal w złym stanie technicznym,
- 10% lokalizacja (tereny użyteczności publicznej).

c) Wójt Gminy Mucharz w nadzwyczajnie uzasadnionych przypadkach może uwzględnić dodatkowe czynniki obniżające wysokość czynszu w drodze zarządzenia.

d) Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

- 4) Przy ustalaniu nowych stawek czynszu brane będą dodatkowo pod uwagę takie parametry jak poziom inflacji czy potrzeby remontowe wynikające ze zużycia lokali.
- 5) Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej jak raz do roku na warunkach określonych w art. 8a 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 z późn. zm.)
- 6) Stawka czynszu z tytułu najmu socjalnego 1m² powierzchni użytkowej lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobie.
- 7) Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
- 8) Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 5. Warunki obniżenia czynszu.

1. Wójt Gminy na wniosek najemcy może zastosować na okres 12 miesięcy obniżkę czynszu. Obniżka taka może być zastosowana w przypadku najemców, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o obniżkę, nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Kwota obniżki będzie zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego w celu kształtowania wysokości czynszu w sposób adekwatny do dochodów osiąganych przez najemców, a tym samym do możliwości finansowych gospodarstwa domowego.

§ 6. Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Mucharz.

2. Zarządzanie nieruchomościami zasobu polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) administrowanie nieruchomościami,
- 3) zawieranie umów najmu, prowadzenie spraw związanych z najmem,
- 4) określenie wysokości czynszu, naliczenie wysokości czynszu, windykację czynszu,
- 5) remonty, konserwacje i modernizacje budynków,
- 6) utrzymywanie nieruchomości w należytym stanie technicznym wraz z przynależnymi do nich urządzeniami,
- 7) ewidencjonowanie nieruchomości i prowadzenie dla nich dokumentacji,
- 8) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy powinny zapewnić bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków a także ochronę osób i mienia w pomieszczeniach budynków.

4. W okresie najbliższych pięciu lat nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania nieruchomościami.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Mucharz są dochody z czynszów za lokale mieszkalne. Wpływy te pozwalają na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w stanie nie pogorszonym.

2. W latach 2025-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać będzie się z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- 3) środki budżetowe.

§ 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 inwestycyjne.

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się

- 1) koszty eksploatacji,
- 2) koszty utrzymania zasobu w należytym stanie technicznym,
- 3) koszty administracyjne,
- 4) koszty niezbędnych przeglądów i ubezpieczeń,

2. W kolejnych latach przewiduje się ponoszenie następujących kosztów z podziałem na lata:

Koszty w zł	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	10000	11000	11000	12000	12000	13000
Remonty budynków komunalnych	25000	40000	30000	30000	30000	30000
Modernizacja	8000	10000	180000	180000	10000	10000
Koszty zarządu i administracyjno - biurowe	18000	18000	19000	19000	19000	20000
Razem	61000	79000	240000	241000	71000	73000

3. Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów:

- 1) inflacja;
- 2) potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu;
- 3) potrzeby remontowe wynikające ze zużycia;
- 4) potrzeby w zakresie obsługi najemców (m.in. zintensyfikowana windykacja)
- 5) wielkość zasobu.

§ 9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mucharz.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) weryfikowanie umów najmu w kwestii posiadania przez najemców i lokatorów- mieszkań, prawa do innego lokalu mieszkalnego bądź nieruchomości
- 2) dążenie do utrzymania zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym
- 3) zapewnienie finansowania planowanych prac remontowych, w tym pozyskiwanie środków zewnętrznych.

2. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych.

§ 10. Przepisy końcowe

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.