



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 12 sierpnia 2025 r.

Poz. 4839

UCHWAŁA NR XX/156/2025 RADY MIEJSKIEJ W MSZANIE DOLNEJ

z dnia 1 sierpnia 2025 roku

w sprawie wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Miasta Mszana Dolna na lata 2025 - 2029

Na podstawie art. 40, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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 Miejska w Mszanie Dolnej uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Mszana Dolna na lata 2025 – 2029 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mszana Dolna.

§ 3. Tracą moc Uchwała nr XIV/112/2025 Rady Miejskiej w Mszanie Dolnej z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Miasta Mszana Dolna na lata 2025 - 2029 oraz Uchwała nr XVIII/143/2025 Rady Miejskiej w Mszanie Dolnej z dnia 10 czerwca 2025 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/112/2025 z dnia 25 marca 2025r w sprawie przyjęcia wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Mszana Dolna na lata 2025 - 2029.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

mgr Agnieszka Sasal

Załącznik do uchwały Nr XX/156/2025
Rady Miejskiej w Mszanie Dolnej
z dnia 1 sierpnia 2025 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIASTO MSZANA DOLNA
NA LATA 2025 - 2029**

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Celem programu jest :

1. dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali,
2. zwiększanie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, osób z niepełnosprawnościami oraz tych, wobec których sąd orzekł uprawnienie do najmu socjalnego lokalu,
3. racjonalizacja wynajmu lokali mieszkalnych poprzez dostosowanie wielkości wyposażenia do liczebności gospodarstw i ich możliwości finansowych,
4. poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
5. realizacja remontów i modernizacji lokali i budynków,
6. poprawa jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Mszana Dolna,
- **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości „w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej samej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni,
- **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę 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),
- **burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Mszana Dolna,
- **wynajmującym** – należy przez to rozumieć gminę lub podmiot gospodarujący jej zasobem mieszkaniowym w jej imieniu.

Rozdział 2.

1 .WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale socjalne w budynku wybudowanym w roku 2010 zlokalizowanym na działce ewidencyjnej o numerze 2049/11 położonej w Mszanie Dolnej przy ulicy Starowiejskiej 36F.Gmina nie posiada mieszkań komunalnych, gdyż takie zostały zbyte najemcom w latach 1995-2015.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. mieszkaniowy zasób Gminy obejmował 7 lokali socjalnych których wielkość przedstawiała się następująco:

	liczba budyneków	liczba lokali	numer lokalu	powierzchnia lokali w m ²	% udział gminy we własności
lokal w budynku			1	47,01	
			2	23,93	

przy ulicy Starowiejskiej 36F - lokale socjalne	1	7	3	23,10	100
			4	23,54	
			5	24,23	
			6	33,15	
			7	33,15	

Budynek socjalny posiada pełne wyposażenie techniczne (tj. woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna).

Każdy lokal posiada łazienkę i niezależną instalację centralnego ogrzewania.

Budynek nie ma wyodrębnionych części wspólnych, każdy lokal jest samodzielny z odrębnymi licznikami mediów stąd też brak w opracowanym programie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Stan techniczny budynku jest dobry.

Lokale w budynku przy ulicy Starowiejskiej 36F zostały wybudowane przez Gminę przy wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego.

Z treści zawartej w roku 2009 umowy o finansowaniu – wynika, że Gmina przez 15 lat od otrzymania dotacji nie może zbyć ani zmienić sposobu użytkowania tych lokali.

Ponadto Gmina jako inwestor budowy lokali socjalnych zobowiązana jest do informowania Banku Gospodarstwa Krajowego o ewentualnym zamiarze zbycia lub zmiany sposobu użytkowania lokali utworzonych przy wykorzystaniu środków finansowego wsparcia.

W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach zasobu.

2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI oraz STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

lata	2025	2026	2027	2028	2029
wielkość zasobu mieszkaniowego	7	7	7	7	7

położenie budynku	Ilość lokali	numer lokalu	powierz. użytkowa w m2	wyposażenie techniczne					stan techniczny
				woda	gaz	c.o.	kanalizacja	ener. elektr.	
m.Mszana Dolna ul.Starowiejska 36F	7	1	47,10	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
		2	23,93	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
		3	23,10	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
		4	23,54	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
		5	24,23	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
		6	33,15	tak	tak	tak	tak	tak	dobry
		7	33,15	tak	tak	tak	tak	tak	dobry

W zakładanym okresie obowiązywania programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych budynków. Zasób mieszkaniowy może ulec zmianie w przypadku nabycia przez gminę lokalu do gminnego zasobu mieszkaniowego w drodze dziedziczenia bądź przyjęcia darowizny.

3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

lata	2025	2026	2027	2028	2029
planowana sprzedaż	0	0	0	0	0

4. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO Z PODZIAŁEM NA POSZCZEGÓLNE LATA.

wydatki	2025	2026	2027	2028	2029
remonty	0	0	0	0	0

Zakłada się utrzymanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w miarę posiadanych

środków finansowych.

Rozdział 3.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Zasobem mieszkaniowym gminy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej na podstawie umowy administracji nieruchomością z dnia 03.01.2025r.

Zgodnie z treścią umowy administrator zobowiązany jest do administrowania nieruchomością w sposób który zapewnia prawidłowe i zgodne z prawem funkcjonowanie nieruchomości a to: podpisywania umów z najemcami wskazanymi przez właściciela, dokonywania kontroli technicznych i bieżących napraw i konserwacji, pobierania od najemców opłat czynszu i przeznaczanie ich na bieżące koszty związane z utrzymaniem i przeglądami technicznymi.

W przypadku odzyskania lokali do dyspozycji zostanie on przeznaczony dla osób oczekujących i spełniających warunki do ich otrzymania.

Nie planuje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Należności czynszowe są regulowane na bieżąco a w razie opóźnień – windykowane przez administratora.

Rozdział 4.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Podstawowym i głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 będą:

- wpływy z opłat czynszowych. Z niego finansowane są bieżące przeglądy techniczne (przewody kominowe, gazowe, koszty administracji),
- inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

W kolejnych latach dochody o których mowa wyżej ustala się przy następujących założeniach:

lata	2025	2026	2027	2028	2029
dochody z najmu (zł)	8 000	8 000	10 000	10 000	10 000

Planuje się następujące wysokości wydatków w poszczególnych latach:

wydatki	2025	2026	2027	2028	2029
przeglądy techniczne	4 000	4 000	5 000	5 000	6 000
remonty	0	0	0	0	0

Rozdział 5.

ANALIZA POTRZEB I ZASADY GOSPODAROWANIA ZASOBEM

Istnieje potrzeba powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego w szczególności potrzeba mieszkań socjalnych i tymczasowych.

Wynika to z ilości składanych wniosków oraz prowadzonej listy osób oczekujących na przydział takich lokali.

Wsparciem dla Burmistrza jest powołana Zarządzeniem Nr 97/2024 z dnia 26 sierpnia 2024r. Miejska Komisja Mieszkaniowa, która w swej pracy stosuje zasady określone w załączniku do w/w zarządzenia oraz określone w uchwale Nr XLVII/298/2009 Rady Miasta Mszana Dolna z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Mszana Dolna.

Rozdział 6.

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Podstawowym działaniem zmierzającym do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy będzie:

- a) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- b) bieżąca windykacja ewentualnych zaległości czynszowych,

- c) ograniczanie zadłużenia najemców poprzez wykorzystywanie świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych,
- d) monitorowanie zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach
- e) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu

Rozdział 7.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zależy od położenia budynku, wyposażenia budynku i ogólnego stanu technicznego budynku.

Najemcy oprócz czynszu zobowiązani są do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbioru nieczystości, odbiór odpadów komunalnych.

Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz w wysokości do 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanego przez Wojewodę Małopolskiego w oparciu o 1 i 8 ustawy z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających – jako stawka bazowa.

Stawka bazowa może zostać zwiększona o 3% w budynkach (lokalach), w których w ciągu ostatnich 5 lat została wymieniona instalacja elektryczna, kanalizacyjno-wodociągowa, wyremontowano lub wymieniono rynny lub pokrycie dachowe.

Czynnikami obniżającymi stawkę bazową czynszu są: brak instalacji c.o., brak instalacji gazu, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i stawki czynszu określonej dla danego lokalu uwzględniający stawkę bazową oraz czynniki obniżające wysokość stawki bazowej.

Czynsz najmu naliczany przez wynajmującego płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

Podwyżka czynszu może być dokonywana nie częściej niż raz na 6 miesięcy i następuje w trybie art. 8a ustawy.

Stawka czynszu za lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu.

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się skorzystania z możliwości wynikającej z art. 7 ust. 2 ustawy.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

mgr Agnieszka Sasal