



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 8 września 2025 r.

Poz. 5157

UCHWAŁA NR XIX/142/2025 RADY GMINY NIEDŹWIEDŹ

z dnia 28 sierpnia 2025 roku

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niedźwiedź na lata 2026 – 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) **Rada Gminy uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Niedźwiedź na lata 2026 – 2030” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXII/135/2020 Rady Gminy Niedźwiedź z dnia 24 września 2020 r. w sprawie: zasad polityki czynszowej dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niedźwiedź.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niedźwiedź.

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

Przewodniczący Rady Gminy Niedźwiedź

Andrzej Wielowski

Załącznik do uchwały nr XIX/142/2025
Rady Gminy Niedźwiedź
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NIEDŹWIEDŹ NA LATA 2026 – 2030

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został mocą art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).

Program uwzględnia zadania gminy założone ustawą i jest kontynuacją działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej czyli zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program został opracowany na 5 lat.

Istotnym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem poprzez utrzymanie jego stanu na dobrym poziomie technicznym.

Rozdział 2. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale w budynku:

- a) Domu Nauczyciela w Niedźwiedziu położonego na działce ewidencyjnej nr 1053/1;
- b) Przedszkola w Porębie Wielkiej położonego na działce ewidencyjnej nr 801;
- c) Szkoły w Porębie Wielkiej położonej na działce ewidencyjnej nr 803;
- d) Szkoły w Koninie położonej na działce ewidencyjnej nr 4256.

2. Według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. mieszkaniowy zasób gminy obejmował 14 lokali, których wielkość przedstawiała się następująco:

Lokalizacja	Liczba budynków	Liczba lokali	Numer lokalu	Powierzchnia lokalu w m ²	Stan techniczny
Dom Nauczyciela w Niedźwiedziu	1	8	1	50	Ogrzewanie z kotłowni gazowej wspólnej dla całego obiektu. Wymiana instalacji elektrycznej oraz wykonanie stopnia schodowego przed głównym wejściem do budynku. Klatka schodowa wymaga odświeżenia (prace malarskie). Konieczna modernizacja instalacji wodno – kanalizacyjnej. W lokalu występują pęknięcia na ścianach, instalacja elektryczna częściowo wymaga wymiany ze względu na jej zużycie techniczne.
			2	51	Najemcy dokonali bieżących remontów lokali mieszkalnych.
			3	45	
			4	40	Występują pęknięcia na powierzchni tynków ściennych. Spękania mają charakter liniowy, wynikają z naturalnych procesów eksploatacyjnych budynku. Wykonanie dodatkowych otworów wentylacyjnych w łazience.

			5	47	Instalacja elektryczna częściowo wymaga remontu. Brak otworów wentylacyjnych w łazience.
			6	50	
			7	45	Częściowa modernizacja instalacji elektrycznej. Brak otworów wentylacyjnych w łazience.
			8	37	Stan techniczny dobry.
Przedszkole w Porębie Wielkiej	1	3	1	33,26	Konieczna modernizacja kratki wentylacyjnej w kuchni dla zapewnienia właściwej cyrkulacji powietrza. Lokal charakteryzuje się niskim standardem technicznym.
			2	52	W korytarzu na poddaszu widoczne zacieki na powierzchni sufitu, klatka schodowa wymaga odświeżenia (prace malarskie). Posadzka nierówna – konieczne wyrównanie posadzki.
			3	87,77	Lokal w złym stanie technicznym – zużycie elementów wykończeniowych i instalacji.
Szkoła w Porębie Wielkiej	1	2	1	47	Klatka schodowa wymaga odświeżenia (prace malarskie).
			2	47	
Szkoła w Koninie	1	1	1	74,56	Zacieki przy kominie, nierówności w warstwach wylewek posadzkowych. Konieczność modernizacji instalacji elektrycznej.
RAZEM	4	14	-	706,59	

3. Każdy z budynków posiada pełne wyposażenie techniczne (tj. woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna). Wszystkie lokale z zasobu posiadają łazienkę i niezależną instalację centralnego ogrzewania. Stan techniczny lokali oraz budynków podlega corocznemu sprawdzaniu pod względem zgodności ich stanu z przepisami Prawa budowlanego.

Rozdział 3.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, PLANOWANE REMONTY I MODERNIZACJE

§ 3. Zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Niedźwiedź. W przypadku odzyskania lokali do dyspozycji, zostaną one przeznaczone dla osób oczekujących i spełniających warunki do ich otrzymania.

§ 4. 1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez remonty

i modernizacje.

2. W latach 2026 – 2030 Gmina Niedźwiedź zamierza wykonać remonty w niżej wymienionych budynkach:

Lokalizacja	Rok	Zakres prac remontowych
Dom Nauczyciela w Niedźwiedziu	2026	Malowanie klatki schodowej
	2027	Wymiana instalacji elektrycznej, wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej
	2028 – 2030	Bieżące utrzymanie
Przedszkole w Porębie Wielkiej	2026 – 2027	Bieżące utrzymanie
	2028	Remont korytarza i malowanie klatki schodowej

	2029 – 2030	Bieżące utrzymanie
Szkoła w Porębie Wielkiej	2026 – 2030	Bieżące utrzymanie
Szkoła w Koninie	2026	Wymiana instalacji elektrycznej
	2027 – 2030	Bieżące utrzymanie

Rozdział 4.

ANALIZA POTRZEB I ZASADY GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 5. 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.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ, WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU ORAZ DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 6. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała je rada, natomiast organ wykonawczy tej jednostki ustala stawkę bazową czynszu. Stawka bazowa czynszu ustalona jest dla powierzchni użytkowej mieszkania. Stawka czynszu za lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu.

Czynsz obejmuje: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty lokali i pomieszczeń wspólnego użytkowania, koszty utrzymania czystości i zieleni wraz z infrastrukturą wokół budynku oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w budynku w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania i części przynależnych do lokalu mieszkalnego, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy, a także opłat za korzystanie z anteny zbiorczej, domofonu, oraz opłat za wodomierz i energię elektryczną w pomieszczeniach piwnicznych, w przypadku istnienia w/w instalacji w budynku.

§ 7. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego,
- 2) czynsz za najem lokalu socjalnego,
- 3) czynsz nie przekraczający 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Szczegółowe zasady polityki czynszowej w szczególności wysokość stawek czynszowych, realizowane są zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów.

3. Istnieje możliwość zaliczenia kosztów nakładów wykonanych w lokalu przez Najemcę za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego i na warunkach określonych w stosownej umowie.

4. W przypadku wykonania nakładów w lokalu, od następnego miesiąca po ich wykonaniu lub stwierdzenia tego faktu przez Wynajmującego naliczany jest czynsz według stawki uwzględniającej wartość użytkową lokalu.

§ 8. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Niedźwiedź ustalane są przez Wójta Gminy Niedźwiedź z uwzględnieniem zasad polityki czynszowej, określonych w niniejszym programie, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 9. Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w § 14 nie mogą być zmieniane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 10. 1. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie gminy Niedźwiedź określa wg metody średniej stawki zwanej dalej „stawką bazową”, ustalanej przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających związanych ze standardem lokalu.

2. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

3. Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie połowie najniższej stawki czynszu obowiązującej

w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Położenie budynku:

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- budynki obejmujące obręby wiejskie Konina, Podobin, Poręba Wielka -10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- budynki zlokalizowane w obrębie wsi Niedźwiedź +10%

2) Położenie lokalu:

a) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- mieszkanie usytuowane na I piętrze +10%

b) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- mieszkanie usytuowane na II piętrze -5%

- mieszkanie usytuowane na III piętrze -10%

3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- brak wc lub łazienki -10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- instalacja centralnie ciepłej wody +10%

- instalacja gazowa lub kuchnia elektryczna +10%

4) Ogólny stan techniczny budynku:

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- zły stan techniczny -10%

b) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- dobry stan techniczny budynku +10%

- bardzo dobry stan techniczny budynku +20%

§ 11. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości 1/30, 3% wartości odtworzeniowej lokalu, za każdy dzień bezumownego zajmowania lokalu.

§ 12. Czynsz z najmu i innych opłat za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Niedźwiedź płacony jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca do kasy Wynajmującego lub na wskazany przez Wynajmującego rachunek, a w indywidualnych przypadkach w terminach wynikających z zawartej umowy najmu.

§ 13. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski Najemców lokali o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest i będzie nadal realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych, przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań.

§ 14. 1. Podwyżka stawek czynszowych jest dokonywana przez Wójta w drodze zarządzenia.

2. Zmiana stawek jest dokonana w formie 3 miesięcznego wypowiedzenia licząc od końca miesiąca kalendarzowego w którym wydano zarządzenie o którym mowa w ust. 1.

3. Podwyżka stawek bazowych w latach 2026 – 2030 następuje według zasad określonych w tabeli nr 1:

TABELA NR 1: Roczny wzrost stawek czynszu w Gminie Niedźwiedź w latach 2026 - 2030.

Stawka	Dotychczasowy czynsz w zł	Czynsz w zł w latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
bazowa	9,48	15,00	15,45	15,91	16,39	16,88
w tym max	15,46	20,98	21,61	22,26	22,93	23,62
w tym min	7,24	12,76	13,14	13,53	13,94	14,36
za lokal socjalny	6,28	11,80	12,15	12,51	12,89	13,28
3% wartości odtworzeniowej lokalu	-	15,17	-	-	-	-

4. Nakłady ponoszone przez Gminę na trwałe ulepszenie lokali, zwiększające ich wartość użytkową, będą wliczane do czynszu za lokal, na zasadzie zwiększenia kwoty czynszu o kwotę równą 10% nakładów poniesionych przez Gminę na trwałe ulepszenie lokalu zwiększającego jego wartość użytkową, aż do ich pełnego zwrotu.

5. Zwiększenie czynszu z przyczyn określonych w ust. 4 może nastąpić ponad stawkę maksymalną wynikającą z 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział 6.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 15. Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy, nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach.

Rozdział 7.

FINANSOWANIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 16. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, wpływy ze sprzedaży mieszkań i inne dochody gminy.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 17. Przewiduje się następujące wysokości wydatków w latach 2026 – 2030 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niedźwiedź.

TABELA NR 2: Przewidywana wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niedźwiedź.

Rok	Remonty i modernizacja (w zł)	Bieżąca eksploatacja (w zł)
2026	100 000 zł	15 000 zł
2027	100 000 zł	15 000 zł
2028	100 000 zł	20 000 zł
2029	100 000 zł	20 000 zł
2030	100 000 zł	20 000 zł

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 18. 1. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.

2. Realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów.
3. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

Przewodniczący Rady Gminy Niedźwiedź

Andrzej Wielowski