



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 5 listopada 2025 r.

Poz. 6321

UCHWAŁA NR XIX/117/2025 RADY GMINY JERZMANOWICE-PRZEGINIA

z dnia 27 października 2025 roku

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowice – Przeginia w latach 2026 – 2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Jerzmanowice – Przeginia uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowice – Przeginia na lata 2026 – 2030, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowice – Przeginia.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy Jerzmanowice-Przeginia

Grzegorz Seweryn

Załącznik do uchwały nr XIX/117/2025
Rady Gminy Jerzmanowice-Przeginia
z dnia 27 października 2025 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowice – Przeginia na lata
2026 – 2030**

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jerzmanowice – Przeginia

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jerzmanowice – Przeginia tworzą budynki komunalne

i użytkowane w nich lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Jerzmanowice – Przeginia. Gmina nie posiada w swoim zasobie wydzielonych lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

2. Powierzchnie oraz wyposażenie techniczne lokali obrazuje poniższa tabela:

l.p.	Lokalizacja	Powierzchnia /m ² /	Wyposażenie techniczne mieszkań			
			Bieżąca woda	Gaz	C.O.	Kanalizacja
1	Dom Nauczyciela w Przegini /lokal nr 1/	49,89	X	X	X	X
2	Dom Nauczyciela w Przegini /lokal nr 5/	49,90	X	X	X	X
3	Dom Nauczyciela w Przegini /lokal nr 6/	50,08	X	X	X	X
4	Dom Nauczyciela w Przegini /lokal nr 7/	49,76	X	X	X	X
5	Dom Nauczyciela w Przegini /lokal nr 8/	50,39	X	X	X	X
6	Szkoła Podstawowa w Raławicach /lokal nr 3/	51,86	X	-	X	X

3. W zasobie mieszkaniowym Gminy Jerzmanowice – Przeginia wydzielono 6 lokali mieszkalnych, znajdujących się w: Domu Nauczyciela w Przegini, 32-049 Przeginia 401 (poz. nr 1 - 5), przy budynku Szkoły Podstawowej w Raławicach, 32-049 Przeginia, Raławice 329 (poz. nr 6), z przeznaczeniem jako lokale mieszkalne powiązane ze stosunkiem pracy.

§ 2.

1. Liczba lokali zasobu mieszkaniowego gminy nie ulegnie zmianie.

2. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy nie planuje się inwestycji polegających na budowie bądź nabyciu nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem lokali, nie przewiduje się również pozyskiwanie mieszkań na potrzeby najmu socjalnego.

3. Gmina koncentruje się na zarządzaniu bieżącymi zasobami mieszkaniowymi, które przeznaczone są na potrzeby zapewnienia lokali mieszkalnych dla osób, spełniających kryterium niezbędności dla Urzędu Gminy Jerzmanowice – Przeginia lub jednostek organizacyjnych Gminy oraz w jednostkach niezbędnych ze względów społecznych i gospodarczych (np. obsługa ludności, wysoko pożądana produkcja, itp.).

4. Planuje się wydzielenie części zasobu mieszkaniowego na potrzebę lokali chronionych.

W przypadku klęski żywiołowej np. powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zjawisk, Gmina osobom dotkniętym tragedią zapewni lokale zamienne.

W sytuacji niedysponowania wolnymi lokalami mieszkalnymi, podjęte będą działania dla wynajmu takich lokali od innych właścicieli w ramach podnajmu lub dokonywanie zakwaterowań w hotelach.

5. Analiza potrzeb mieszkaniowych w gminie wskazuje na umiarkowane zainteresowanie najmem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wnioski o najem pojawiają się sporadycznie i są rozpatrywane na bieżąco.

Rozdział 2.

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

§ 3.

1. Stan techniczny budynków i lokali na terenie Gminy Jerzmanowice - Przegonia określa się, jako dostateczny.

2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez remonty i modernizacje, które będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych gminy. Kwoty wydatków będą określone przez Radę Gminy Jerzmanowice - Przegonia w uchwałach budżetowych na kolejne lata.

3. Planuje się na lata 2026 – 2030 wykonanie następujących prac remontowo – modernizacyjnych:

- a) Dom Nauczyciela w Przegini: remont instalacji wod.– kan., modernizacja instalacji c.o., odwodnienie budynku, remont pokrycia dachowego, remont części wspólnych budynku – w latach 2026 – 2030.
- b) Lokal mieszkalny przy Szkole Podstawowej w Raclawicach: wykonanie instalacji gazowej, remont pomieszczeń wewnętrznych, remont instalacji elektrycznej, remont instalacji wod. – kan. – w latach 2026 - 2030.

4. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy winien ulegać systematycznej poprawie w miarę stopniowego dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste koszty utrzymania budynków. Powyższe planowane remonty i modernizacje pozwoliłyby na utrzymanie zasobu w stanie nie pogarszającym się.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 – 2030

§ 4.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lecz nie wyklucza się takiej możliwości, wówczas zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie każdorazowo uchwała Rady Gminy Jerzmanowice – Przegonia.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu

w latach 2026 - 2030, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 6.

1. Wójt Gminy Jerzmanowice – Przegonia w drodze Zarządzenia ustala obowiązujące stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

2. Stawki czynszu mogą być podwyższane raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

3. Czynsz najmu obejmuje: koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty przeglądów, ubezpieczenie budynku, koszty energii elektrycznej i ogrzewania części wspólnych.

4. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu mieszkalnego energii elektrycznej, gazu, wody i innych.

§ 7.

1. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu wg stawki podstawowej za m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje.

2. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia:

- a) brak instalacji ciepłej wody – obniżka o 10 %,
- b) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 10%,
- c) położenie budynku w uciążliwej lokalizacji – 5%,
- d) stan techniczny budynku (co najmniej jedna z instalacji do remontu lub konieczność innych remontów i modernizacji budynku w oparciu o opinię techniczną) – 5%.

3. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowice – Przegonia

§ 8.

1. Wszystkimi lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza Wójt Gminy Jerzmanowice - Przegonia.

2. Wójt Gminy Jerzmanowice – Przegonia w wykonywaniu czynności, o których mowa w pkt 1 zobowiązany jest w szczególności do:

- a) podejmowania czynności, mających na celu właściwe techniczne utrzymanie budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- b) dokonywania zlecenia przeglądów okresowych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- c) zawierania umów najmu lokali mieszkalnych oraz weryfikację zawartych już umów, naliczanie i pobieranie czynszu oraz innych opłat związanych z najmem tych lokali.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9.

Podstawowym źródłem finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej są dochody własne gminy, w tym środki pozyskane z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz w miarę możliwości pozyskane środki zewnętrzne.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, związanych z mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10.

1. Wysokość planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów

i koszty modernizacji lokali i budynków z podziałem na kolejne lata, przedstawia poniższa tabela:

Rok	Wydatki bieżące /kwota w zł/	Remonty i modernizacje /kwota w zł/
2026	15 000,00	42 000,00
2027	15 000,00	42 000,00
2028	15 000,00	42 000,00
2029	15 000,00	42 000,00
2030	15 000,00	42 000,00

2. Kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na kolejne lata, uwzględniając koszty eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne.

3. W przypadku niezrealizowania zaplanowanych remontów i modernizacji w danym roku ulegają one przesunięciu na kolejny rok wg. kolejności określonej w Rozdziale 2 pkt 3.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11.

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

- a) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty i modernizację lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- c) ciągle monitorowanie stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów;
- d) najem lokali na potrzeby Gminy od innych właścicieli nieruchomości;
- e) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego.

2. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy Jerzmanowice – Przegonia przedłoży Radzie Gminy Jerzmanowice – Przegonia propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowice – Przegonia na lata 2026 – 2030.

Przewodniczący Rady Gminy Jerzmanowice-Przegonia

Grzegorz Seweryn