



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 4 grudnia 2025 r.

Poz. 7252

UCHWAŁA NR XXVI/172/2025 RADY GMINY KLUCZE

z dnia 26 listopada 2025 roku

w sprawie : uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Klucze na lata 2025 – 2030”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r., poz. 1153) 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 Gminy Klucze uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Klucze na lata 2025-2030”, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klucze.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Klucze

mgr inż. Justyna Białąś

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/172/2025
Rady Gminy Klucze
z dnia 26 listopada 2025 roku

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Klucze na lata 2025 – 2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Klucze na lata od 2025 do 2030 stanowi opracowanie, które swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Klucze w latach 2025-2030,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach - wg zał. nr 1
- 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 na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Klucze w latach 2025-2030”,
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Klucze,
- 3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Klucze,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób w rozumieniu ustawy,
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 7) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

§ 3. Celem Programu jest poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, służącym do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, których lokatorzy w szczególności ze względów ekonomicznych i losowych nie są w stanie samodzielnie zadbać o swoje warunki mieszkaniowe.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczew latach 2025 – 2030**

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Klucze stanowi 47 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 827,54 m², mieszczących się w dziesięciu budynkach, których wyłącznym właścicielem jest Gmina Klucze.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi:

- a) 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 415,84 m² mieszczących się w budynku wielorodzinnym w Zalesiu Golczowskim przy ul. Dolnej 24, wybudowanym w latach 60. XX w.. Lokale wyposażone są w instalacje elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizację.
- b) 7 lokali mieszkalny o powierzchni użytkowej 247,79 m² mieszczących się w budynku wielorodzinnym w Jaroszowcu przy ul. Kolejowej 10, wybudowanym w końcu XIX w. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizację.
- c) 6 lokali mieszkalny o powierzchni użytkowej 195,13 m² mieszczących się w budynku wielorodzinnym w Jaroszowcu przy ul. Kolejowej 11, wybudowanym w końcu XIX w. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizację.
- d) 8 lokali mieszkalny o powierzchni użytkowej 252,92 m² mieszczących się w budynku wielorodzinnym w Jaroszowcu przy ul. Kolejowej 13, wybudowanym w końcu XIX w. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizację.
- e) 2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 109,00 m² mieszczące się w budynku Ośrodka Zdrowia w Bydlinie przy ul. Żołnierzy Września 4, wybudowanym w wybudowanym w latach 60. XX w. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizację, centralne ogrzewanie i łazienkę z wc.
- f) 2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 88,61 m² mieszczące się w budynku Urzędu Gminy Klucze przy ul. Partyzantów 1, wybudowanym w latach 60. XX w. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizację, centralne ogrzewanie i łazienkę z wc.
- g) 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 123,09 m² mieszczący się w budynku wielorodzinnym w Jaroszowcu przy ul. Kolejowej 14/2, wybudowanym w końcu XIX w. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizację i łazienkę z wc.
- h) 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 72,81 m² mieszczący się w budynku wielorodzinnym w Jaroszowcu przy ul. Kolejowej 19/2, wybudowanym w końcu XIX w. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizację, i łazienkę z wc.
- i) 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 45,40 m² mieszczący się przy budynku Przedszkola w Jaroszowcu przy ul. Leśnej 23, wybudowanym w latach 60. XX w.. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizację, centralne ogrzewanie i łazienkę z wc.
- j) 5 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 235,43 m² mieszczących się w budynku wielorodzinnym w Kluczach przy ul. Zawierciańskiej 15, wybudowanym w końcu XIX w. Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizację.
- i) 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 41,52 m² mieszczący się w budynku wolnostojącym w Jaroszowcu przy ul. Kolejowej 1, wybudowanym w końcu XIX w. Lokal wyposażony jest w instalację wodociągową.

3. Stan techniczny i poziom utrzymania budynków i lokali mieszkalnych pozwala na ich dalsze użytkowanie.

§ 5. 1. Planuje się powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:

- a) inwestycje polegające na budowie budynków – Jaroszowiec, ul. Kolejowa nr 10,11,13

2. Mieszkaniowy zasób Gminy może ulec zmniejszeniu ze względu na stan techniczny budynków.

3. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego w miarę potrzeb wyodrębnione zostały lokale przeznaczone na najem socjalny – 2 lokale.

4. Prognozę na lata 2025-2030 dotyczącą liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy, przedstawia tabela nr 1.

| Tabela nr 1 | | | | | | |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Liczba lokali mieszkalnych | 47 | 45 | 44 | 44 | 44 | 44 |

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Podstawowym zadaniem Gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania.

2. Analizując ogólnie stan techniczny posiadanych lokali i budynków, zakłada się systematyczną poprawę tego stanu, poprzez przeprowadzanie modernizacji i remontów w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych.

3. Zakres prac remontowych będzie weryfikowany i korygowany przed przystąpieniem do jego realizacji na podstawie wyników okresowej kontroli budynków (jednorocznej i pięcioletniej).

4. Wysokość wydatków przeznaczonych na sfinansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych Gminy na poszczególne lata.

5. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikających ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr. 2

| Tabela nr 2 | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Plan remontów i modernizacji na lata 2025 - 2030 | | | | | | |
| Lata / lokalizacja | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Zalesie Golczowskie, ul. Dolna 24 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 10 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 11 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 13 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |
| Bydlin, ul. Żołnierzy Września 4 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |
| Klucze, ul. Partyzantów 1 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 14/2 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 19/2 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |
| Jaroszowiec, ul. Leśna 23 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 1 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |
| Klucze, ul. Zawierciańska 15 | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie | Bieżące utrzymanie |

6. Prace remontowe będą przeprowadzane sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont oraz posiadanych środków finansowych. Tabela nr. 3 przedstawia wysokość przewidywanych kosztów remontów i modernizacji na lata 2025 – 2030.

| Tabela nr 3 | |
|--|--|
| Planowane koszty remontów i modernizacji w złotych | |

| Lata / lokalizacja | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Zalesie Golezowskie, ul. Dolna 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bydlin, ul. Żołnierzy Września 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Klucze, ul. Partyzantów 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 14/2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 19/2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jaroszowiec, ul. Leśna 23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jaroszowiec, ul. Kolejowa 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Klucze, ul. Zawierciańska 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Klucze

§ 7. Planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Klucze tj. Kolejowa 14/2 w Jaroszowcu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Klucze w drodze Zarządzenia. Stawki czynszu w poszczególnych lokalach są zróżnicowane ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje, położenie i stan techniczny lokalu.

2. Zarządzeniem nr 0R-0151/34/04 Wójta Gminy Klucze z dn. 18.08.2004r. ustalono na terenie Gminy Klucze stawkę bazową czynszu najmu lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy oraz lokali stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych lub osób prawnych prowadzących eksploatację budynków w celach nie zarobkowych w wysokości 1.20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

3. Określona w pkt.1 stawkę bazową podwyższa się ze względu na wyposażenie techniczne mieszkania według tabeli ocynszowania mieszkań:

| Lp. | Stan wyposażenia mieszkania w instalacje | Stawka bazowa czynszu (w zł) | %podwyżki w stosunku do stawki bazowej | Stawka czynszu za 1 m ² (w zł) |
|-----|--|--------------------------------|--|---|
| 1. | mieszkanie i budynek bez żadnych mediów | 1,20 | 0 | 1,20 |
| 2. | woda i kanalizacja w budynku | 1,20 | 10 | 1,32 |
| 3. | woda i kanalizacja w budynku + CO | 1,20 | 20 | 1,44 |
| 4. | woda i kanalizacja w mieszkaniu | 1,20 | 15 | 1,38 |

| | | | | |
|----|--|------|-----|------|
| 5. | woda i kanalizacja + CO w mieszkaniu | 1,20 | 25 | 1,50 |
| 6. | woda i kanalizacja + łazienka | 1,20 | 25 | 1,50 |
| 7. | woda i kanalizacja + łazienka + CO | 1,20 | 30 | 1,56 |
| 8. | woda i kanalizacja + łazienka + gaz + CO | 1,20 | 100 | 2,40 |

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

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego.

§ 10. 1. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca na wskazany rachunek bankowy lub w kasie wynajmującego.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

§ 11. 1. Zmiana czynszu następować będzie w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z paragrafem 8 ust. 2.

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

§ 13. 1. Gmina zarządza samodzielnie należącym do niej zasobem mieszkaniowym.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- a) dokonywanie bieżących przeglądów technicznych,
- b) prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
- c) utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokali mieszkalnych i zabudowanych urządzeń,
- d) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,
- e) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie i rozwiązywanie umów na lokale mieszkalne,
- f) określanie wysokości czynszów za lokale.

3. Decyzje w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje w jej imieniu Wójt.

4. Nie planuje się zmian w przyjętym sposobie zarządzania.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach

§ 14. 1. Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą środki pieniężne zaplanowane na ten cel corocznie w uchwale budżetowej Gminy, pozyskane z opłat czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Ponadto gospodarka mieszkaniowa Gminy może być finansowana z innych dochodów własnych Gminy oraz ze środków pieniężnych uzyskanych z instytucji zewnętrznych, w tym z funduszy i banków.

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.

§ 15. 1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy składają się:

- a) koszty bieżącej eksploatacji,
- b) koszty utrzymania technicznego (przeeglądy instalacji i urządzeń, bieżące naprawy i remonty, konserwacje, usuwanie awarii),
- c) koszty inwestycyjne,
- d) koszty modernizacji budynków,
- e) pozostałe koszty.

2. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych Gminy na poszczególne lata.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Gmina Klucze będzie prowadzić działania w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o najniższych dochodach i doświadczonych przez los. Polegać one będą na:

- a) bieżącym analizowaniu stanu i sposobu wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy,
- b) nadzorze nad stanem technicznym lokali i budynków, ich niezbędnych remontach i modernizacji,
- c) zamianach mieszkań będących w zasobie mieszkaniowym gminy,
- d) kontroli terminowości opłat czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz skuteczne egzekwowanie zaległości,
- e) umożliwianiu lokatorom posiadających zadłużenie w płatnościach spłaty zadłużenia w dogodnych ratach,
- f) pozyskiwaniu funduszy zewnętrznych na finansowanie zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

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