



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 5 grudnia 2025 r.

Poz. 7501

UCHWAŁA NR XXIV/154/2025 RADY GMINY BOLESŁAW

z dnia 28 listopada 2025 roku

w sprawie: „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bolesław na lata 2026 – 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 (Dz.U. z 2023r. poz. 725) Rada Gminy Bolesław uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bolesław na lata 2026-2030”, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bolesław.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XX/200/2020 Rady Gminy Bolesław z dnia 17 września 2020 roku w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowaniem Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bolesław na lata 2020-2025” (z późn. zm.).

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

Przewodniczący Rady

mgr Bartłomiej Prychodko

Załącznik do uchwały nr XXIV/154/2025
Rady Gminy Bolesław
z dnia 28 listopada 2025 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Bolesław na lata 2026 – 2030**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bolesław na lata od 2026 do 2030 stanowi opracowanie, które swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bolesław w latach 2026-2030,
- 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,
- 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. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bolesław w latach 2026-2030”,
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bolesław,
- 3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bolesław,
- 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 Bolesław w latach 2026 – 2030

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bolesław stanowi 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 266,56 m², mieszczących się w pięciu budynkach, których wyłącznym właścicielem jest Gmina Bolesław.

2. Mieszkaniowy zasób gminy stanowi:

- a) 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 200,00m² mieszczących się w czterech budynkach w Bolesławiu przy ul. Kopalnianej nr dz. 672/17, wybudowanych w 2024 roku. Lokale wyposażone są w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizację i łazienki z wc,
- b) 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 66,56 m² mieszczących się w budynku Domu Wiejskiego w Ujkowie Nowym przy ul. Długiej 1, wybudowanym w latach 80-tych XX wieku. Lokale wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizację i łazienki z wc.

3. Stan techniczny i poziom utrzymania budynków i lokali mieszkalnych odpowiada wymaganiom stawianym przez przepisy prawa budowlanego.

§ 5. 1. Nie planuje się inwestycji polegających na budowaniu nowych lokali mieszkalnych.

2. Planuje się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:

- a) zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń niemieszkalnych, stanowiących własność gminy, na cele mieszkalne,
- b) nabycie lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym,
- c) inwestycje polegające na budowie, rozbudowie lub przebudowie budynków.

3. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego w miarę potrzeb wyodrębnione zostaną lokale przeznaczone na najem socjalny.

4. Prognoza na lata 2026-2030 dotycząca liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy:

	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych	10	10	10	10	10

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.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bolesław w kolejnych latach

§ 7. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bolesław.

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 Bolesław w drodze zarządzenia. Stawki czynszu w poszczególnych lokalach są zróżnicowane ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje, położenie i stan techniczny budynku lub lokalu.

2. Ustala się czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali:

- a) lokal bez centralnego ogrzewania - 5% obniżenia
- b) lokal bez gazu przewodowego - 5% obniżenia
- c) lokal w budynku niekorzystnie usytuowanym - 5% obniżenia
- d) lokal w budynku z pogorszonym stanem technicznym - 5% obniżenia

§ 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 należytym 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 (przeglądy instalacji i urządzeń, bieżące naprawy i remonty, konserwacje, usuwanie awarii),
- c) koszty inwestycyjne,
- d) koszty modernizacji i adaptacji budynków,
- e) pozostałe koszty.

3. 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 Bolesław 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) adaptacji na cele mieszkaniowe innych lokali użytkowych,
- g) wynajmie lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących mieszkaniami,
- h) 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.

Przewodniczący Rady

mgr Bartłomiej Prychodko