



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 17 grudnia 2025 r.

Poz. 7926

### UCHWAŁA NR XVI/186/25 RADY GMINY UŚCIE GORLICKIE

z dnia 28 listopada 2025 roku

#### **w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 2, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz.725) oraz art. 18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt.3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153) Rada Gminy Uście Gorlickie uchwała co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Uście Gorlickie w latach 2026-2030” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Uście Gorlickie” w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Uście Gorlickie.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Marcin Wszolek**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/186/25  
Rady Gminy Uście Gorlickie  
z dnia 28 listopada 2025 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY UŚCIE GORLICKIE NA LATA 2026-2030**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

§1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Uście Gorlickie opracowany został stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz.725)

2. Program uchwała się na okres 5 lat tj. 2026-030 i będzie on aktualizowany w przypadku wystąpienia takiej konieczności.

### **Rozdział II**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Uście Gorlickie w latach 2026-2030**

§2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Uście Gorlickie stanowi 29 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1008,32 m<sup>2</sup> mieszczących się w 9 budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Uście Gorlickie.

#### Zasób mieszkaniowy Gminy oraz prognoza zmian

Lata	Budynki własność gminy	Budynki niebędące własnością gminy	Liczba lokali mieszkalnych ogółem w budynkach z kolumny 2 i 3
1	2	3	4
2026	9	1 (współwłasność)	28
2027	9	0	28
2028	9	0	28
2029	9	0	28
2030	9	0	28

2. Stan techniczny budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy określa się jako dobry.

### **Rozdział III**

#### **Analiza potrzeb oraz plany remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali**

§3. 1. Nie zakłada się poprawy stanu technicznego lokali w latach 2026-2030. Prace związane z bieżącym utrzymaniem lokali mieszkalnych będą wykonywane w miarę potrzeb, tak aby zapewnić należyte utrzymanie stanu technicznego mieszkań.

2. Podejmowane remonty powinny mieć na celu utrzymanie przede wszystkim w należyłym stanie technicznym instalację elektryczną, gazową, grzewczą.

### **Rozdział IV**

#### **Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026-2030**

§4. 1. W latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

### **Rozdział V**

#### **Zasady polityki czynszowej**

§5. 1. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę bazową czynszu:

- a) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, c.o. łazienkę, w.c. - 100% stawki
- b) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, łazienkę i w.c. - 86% stawki bazowej
- c) dla mieszkań wyposażonych w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, łazienkę i w.c. - 73% stawki bazowej
- d) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną wodno-kanalizacyjną z w.c. lub łazienką - 59% stawki bazowej
- e) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną - 45% stawki bazowej
- f) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną - 31% stawki bazowej

2. Stawka bazowa czynszu ustalona na podstawie czynników obniżających może ulec zwiększeniu lub obniżeniu ze względu na:

- a) Usytuowania budynku  
korzystne + 10%      niekorzystne - 10%
- b) Stan techniczny budynku  
korzystny + 10%      niekorzystny - 10%
- c) Usytuowania mieszkania w budynku  
korzystne + 10%      niekorzystne - 10%

3. Sposób ustalania czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Uście Gorlickie przedstawia poniższa tabela

**Tabela oczynszowania mieszkań w Gminie Uście Gorlickie**

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza %	Czynsz podst. w zł/m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkania w budynku		
			Korzystne	Niekorzystne	Ponad przeciętny	Poniżej przeciętny	Korzystne	Niekorzystne	
			1	2	3	4	5	6	
			10%	-10%	10%	-10%	10%	-10%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1. Mieszkanie wyposażone w c.o., gaz, wodociąg, kanalizacja, łazienkę, wc	100								
2. Wszystkie urządzenia bez c.o. lub gazu	86								
3. Z łazienką W.C. , bez c.o.	73								
4. Tylko z W.C. lub łazienką	59								
5. Tylko z wodociągiem i kanalizacją	45								
6. Bez wody i kanalizacji	31								

1) Korzystne usytuowanie budynku np. cisza, zieleń.

- 2) Niekorzystne usytuowanie budynku, brak otoczenia zieleni, oddalenie od komunikacji.
- 3) Budynki zadbane, o wysokim standardzie pierwotnym, ponadprzeciętnym.
- 4) Budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane.
- 5) Mieszkania usytuowane w budynkach wielopiętrowych/1-3 piętro/, naświetlone, z widokiem na korzystne otoczenie.
- 6) Mieszkania usytuowane na parterze lub na 4 piętrze, ciemne z widokiem na niekorzystne otoczenie / uciążliwy zakład przemysłowy, ferma rolnicza, podwórze gospodarcze, urządzenia komunalne, silosy, gnojownie/  
*UWAGA !!! Czynsz podstawowy ustalony w kolumnie 3 ulega zwiększeniu o pozycję z kol. 4,6,8, lub zmniejszeniu z kol.5, 7,9, - w przypadku występowania kryteriów wymienionych w tych kolumnach*

4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, stawka czynszu może być obniżona przez Wójta Gminy Uście Gorlickie w stosunku do najemców będących w szczególnie trudnej sytuacji, których średniomiesięczny dochód, w okresie roku poprzedzającego rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 50% najniższej emerytury, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 40% najniższej emerytury.

## **Rozdział VI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§6. 1. Za zarządzanie lokalami mieszkaniowymi odpowiedzialny jest Wójt Gminy Uście Gorlickie.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Uście Gorlickie.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią będą środki budżetu gminy Uście Gorlickie, pochodzące w głównej mierze z wpływów z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w tym koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów, powinny być pokrywane z czynszu za najem lokali a w brakującej wysokości ze środków własnych gminy.

## **Rozdział VIII**

### **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**

§8. 1. Wysokość wydatków w okresie obowiązywania Programu określana będzie w opracowywanym projekcie budżetu Gminy Uście Gorlickie na kolejne lata.

2. Nie przewiduje się budowy i nabywania nowych mieszkań w latach 2026-2030, z wyjątkiem ewentualnego nabycia lokali w drodze spadku.

## **Rozdział IX**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania**

§9. 1. W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Gmina powinna uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych nie posiadających własnego lokalu, a osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/186/25  
Rady Gminy Uście Gorlickie  
z dnia 28 listopada 2025 r.

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

**§1. 1. Gmina Uście Gorlickie wykorzystując mieszkaniowy zasób zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, zapewniając lokale mieszkalne osobom fizycznym stale zamieszkującym na terenie gminy, które znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.**

### **Rozdział II Kryterium dochodowe kwalifikujące do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

**§2. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lub podnajem lokalu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o najem lub przedstawiono wnioskodawcy żądanie aktualizacji informacji o dochodach, nie przekracza:**

- 1) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego:
  - a) 150% najniższej emerytury
- 2) dla wieloosobowego gospodarstwa domowego
  - a) 100% najniższej emerytury

### **Rozdział III Warunki mieszkaniowe kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

**§ 3. 1. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy poprzez najem lokalu to w szczególności:**

- 1) zamieszkiwanie w mieszkaniu, które:
  - a) dysponuje powierzchnią mniejszą niż 5 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca
  - b) jest w stanie technicznym zagrażającym zdrowiu i życiu mieszkańców
  - c) nie spełnia warunków określonych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi

- d) powoduje utrudnienia w poruszaniu się, w związku z niepełnosprawnością wnioskodawcy
- e) nie nadaje się do zamieszkania w skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego nieszczęśliwego wypadku.

**§4. 1.** Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo najmu lokalu komunalnego:

- 1) dochody uzyskiwane przez gospodarstwo domowe, nie wyższe niż te o których mowa w §2
- 2) trudne warunki zamieszkiwania, w szczególności te określone w §3
- 3) stan majątkowy niestwarzający możliwości poprawy warunków zamieszkiwania w inny sposób niż najem lokalu
- 4) okres zamieszkania na terenie Gminy, nie krótszy niż pięć lat
- 5) wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec Gminy

2. Nowe umowy najmu lokali z osobami, które były już najemcami lokali, mogą być zawarte, jeśli osoby te:

- 1) utrzymywały zajmowany lokal w dobrym stanie technicznym
- 2) wywiązywały się ze swoich zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowej umowy najmu.

3. Najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie przysługuje osobom będącym właścicielami lub współwłaścicielami budynków lub mieszkań poza mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział IV**

### **Zasady zamiany najmowanych mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

**§5. 1.** Najemcy mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonać zamiany lokali pozostających w ich dyspozycji za zgodą Wójta Gminy Uście Gorlickie.

2. Zamiana następuje przez rozwiązanie dotychczas obowiązujących umów najmu i zawarcie nowych umów najmu mieszkań wskazanych we wniosku o zamianę, wraz z protokolarnym zdaniem i odbiorem zmienianych lokali.

## **Rozdział V**

### **Tryb rozpatrywania wniosków**

**§6. 1.** Decyzje w sprawie oddania w najem lokali na czas nieoznaczony oraz w sprawie zamiany lokali, podejmuje Wójt Gminy Uście Gorlickie.

2. Ustala się tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy:

- a) wnioskodawca składa podanie do Wójta Gminy Uście Gorlickie, wraz z załącznikami:
  - deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji
  - oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

- b) po analizie wniosku i weryfikacji stanu faktycznego, Wójt Gminy podejmuje decyzję o przyznaniu mieszkania, o czym zawiadamia wnioskodawcę
- c) po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku następuje zawarcie umowy najmu i protokolarne przekazanie mieszkania

## **Rozdział VI**

### **Zasady postępowania z osobami pozostającymi w lokalu opuszczonym przez najemcę lub które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy**

**§7.** 1. Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego po śmierci najemcy, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu na podstawie zawartej umowy i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez co najmniej ostatnie 5 lat;

2) powierzchnia lokalu nie przekracza 10 m<sup>2</sup> na osobę, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup>;

3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu,

4) spełnione jest kryterium, o którym mowa w § 3.

2. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w terminie 3 miesięcy od czasu opuszczenia go przez najemcę lub jego śmierci.

3. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie, o którym mowa w ust. 2, Gmina występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

## **Rozdział VII**

### **Postanowienia końcowe**

**§8.** 1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa a w szczególności ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 poz.725)