



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 22 grudnia 2025 r.

Poz. 8031

UCHWAŁA NR XVI/104/25 RADY GMINY BYSTRA-SIDZINA

z dnia 18 grudnia 2025 roku

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bystra-Sidzina na lata 2026-2030”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 w związku z art.7 ust.1 pkt 1 w związku art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., 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 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Bystra-Sidzina uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bystra-Sidzina na lata 2026-2030”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bystra-Sidzina.

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

Przewodniczący Rady

Bogusław Mazur

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/104/25
Rady Gminy Bystra-Sidzina
z dnia 18 grudnia 2025 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BYSTRA-SIDZINA NA LATA 2026-2030

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bystra-Sidzina tworzą lokale:

1) w miejscowości **Bystra Podhalańska**:

- a) Budynek socjalny nr 449 - 1 lokal socjalny
- b) Budynek socjalny nr 449a- 1 lokal socjalny

2) w miejscowości **Sidzina**:

- a) Dom Nauczyciela nr 703- 5 lokali mieszkalnych
- b) Budynek nr 721 (Ośrodek Zdrowia) - 5 lokali mieszkalnych
- c) Budynek nr 636 (Agronomówka)- 2 lokale mieszkalne

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, położone są w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Bystra-Sidzina, w których nie wyodrębniono własności lokali. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Bystra-Sidzina przedstawia poniższa tabela:

lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Bystra Podhalańska nr 449	1	58,00 m ²
2.	Bystra Podhalańska nr 449a	1	15,00 m ²
3.	Sidzina 703	5	240,00 m ²
4.	Sidzina 721	5	213,00m ²
5.	Sidzina 636	2	103,00 m ²
	RAZEM:	14	629,00 m ²

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bystra-Sidzina z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

	2026		2027		2028		2029		2030	
	mieszk.	socj.	mieszk.	socj.	mieszk.	socj.	mieszk.	socj.	mieszk.	socj.
Liczba lokali	14	2	12	2	12	2	12	2	12	2
Powierzchnia użytk. w m ²	556	73	453	73	453	73	453	73	453	73

3. W okresie obowiązywania programu w związku z planowaną budową przedszkola budynek nr 636 w Sidzinie przewidziany jest do rozbiórki. Zatem przewiduje się pomniejszenie zasobu mieszkaniowego o dwa mieszkania.

4. W okresie objętym programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu mieszkaniowego oraz adaptacja pomieszczeń celem pozyskania dodatkowych lokali.

5. Stan techniczny budynków:

Adres budynku	Klasyfikacja stanu technicznego
Bystra Podhalańska nr 449A	niezadawalający
Bystra Podhalańska nr 449	zadawalający
Sidzina 703	niezadawalający
Sidzina 721	zadawalający
Sidzina 636	niezadawalający

6. Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Dobry	Zadowolający	Niezadowolający	Zły
2026	1	1	3	0
2027	1	1	2	0
2028	1	2	1	0
2029	2	1	1	0
2030	2	2	0	0

7. Na potrzeby niniejszego programu przyjmuje się następujące znaczenie kategorii stanu technicznego budynków i lokali:

- 1) stan dobry – budynek/lokal jest sprawny technicznie i funkcjonalnie, nie wykazuje istotnych uszkodzeń ani zużycia ograniczającego prawidłowe użytkowanie; wymaga jedynie bieżącej konserwacji oraz drobnych napraw;
- 2) stan zadowolający – budynek/lokal wykazuje typowe zużycie eksploatacyjne, jednak nadal zapewnia bezpieczne i prawidłowe użytkowanie; wymaga remontów bieżących lub okresowych w ramach planowych prac utrzymaniowych;
- 3) stan niezadowolający – budynek/lokal wykazuje podwyższone zużycie techniczne elementów budowlanych lub instalacji, które mogą obniżyć standard użytkowy; wymaga remontu kompleksowego lub istotnych prac naprawczych;
- 4) stan zły – budynek/lokal wykazuje znaczne zużycie techniczne lub niesprawność kluczowych elementów lub instalacji; wymaga remontu kapitalnego, wyłączenia z użytkowania albo – w uzasadnionych przypadkach – rozbiórki.

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

1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Bystra-Sidzina oraz utrzymanie go w stanie co najmniej nie pogorszonym, zapewniającym bezpieczne użytkowanie budynków i lokali mieszkalnych. Trzyście lokali wyposażonych jest w indywidualną łazienkę z WC, jeden lokal socjalny nie posiada łazienki, a WC znajduje się na zewnątrz. W zasobie brak jest lokali wyposażonych we wspólną kuchnię, wspólną łazienkę lub wspólne WC. Wszystkie lokale podłączone są do sieci wodociągowej. Ścieki odprowadzane są do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, przy czym z dwóch lokali funkcjonuje przydomowa oczyszczalnia ścieków. Lokal w budynku socjalnym nr 449a wyposażony jest w piec kuchenny węglowy. Lokale w budynku nr 721 wyposażone są w ogrzewanie centralne z kotłem na biomasę. Pozostałe budynki z kotłowniami CO wyposażone są w piece węglowe z ręcznym załadunkiem. W związku z powyższym zachodzi konieczność modernizacji czterech kotłowni węglowych poprzez wymianę pieców na piece o wysokiej sprawności działania oraz podłączenie budynku socjalnego nr 449a do kotłowni budynku nr 449 w Bystrej Podhalańskiej.

2. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych w tys. zł na poszczególne zadania remontowe, wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	2026	2027	2028	2029	2030
Roboty elewacyjne i termomodernizacyjne	30	30	30	30	30
Remonty instalacji (elektrycznych, wod.-kan.,c.o.)	10	10	10	15	15
Adaptacja pomieszczeń dla potrzeb mieszkalnych	20	30	30	30	30
Przygotowanie lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem	20	20	10	10	10

Razem	80	90	80	85	85
-------	----	----	----	----	----

§ 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Bystra - Sidzina.

§ 4. Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Stawki czynszu będą ustalane według następujących zasad:

- a) Wójt Gminy Bystra-Sidzina nie częściej niż raz w roku będzie ustalał w drodze zarządzenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Wysokość czynszu nie może przekroczyć w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.
- b) Podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszony przez Wojewodę Małopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, w drodze obwieszczenia.

3. Stawkę czynszu, o której mowa w ust.2 obniża się o:

- a) 10% w przypadku, gdy toaleta jest położona poza lokalem;
- b) 15% w przypadku, gdy łazienka znajduje się poza lokalem;
- c) 10% w przypadku, gdy lokal jest położony w suterenie.

4. Stawkę czynszu, o której mowa w ust.2 podwyższa się o:

- a) 30% w przypadku, gdy lokal wyposażony jest w gaz przewodowy.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny ustala się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Bystra-Sidzina administruje Wójt Gminy Bystra-Sidzina.

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2026	2027	2028	2029	2030
	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
Dochody własne gminy	80	90	80	85	85
Razem	80	90	80	85	85

§ 7. Wysokość kosztów w kolejnych latach

1. Wysokość planowanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2026 (tys. zł)	2027 (tys. zł)	2028 (tys. zł)	2029 (tys. zł)	2030 (tys. zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	20	20	20	20	20
Koszty remontów i modernizacji	50	50	50	55	55
Koszty inwestycyjne	30	30	30	30	30

Koszty zarządu nieruchomością wspólną	0	0	0	0	0
Razem	100	100	100	105	105

2. Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego prognozowane są na poziomie zakładanym w ust. 1 z zastrzeżeniem, iż podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł oraz czynników zewnętrznych mogą ulegać zmianie.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się następujące zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Bystra-Sidzina,
- 2) racjonalizacja opłat czynszu za lokale mieszkalne, racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- 3) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 4) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 5) zapewnienie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.