



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 23 grudnia 2025 r.

Poz. 8042

### UCHWAŁA NR XIV/105/2025 RADY GMINY RAŚLAWICE

z dnia 18 grudnia 2025 roku

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raślawice na lata 2026-2030.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153z późn. zm.) 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 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raślawice na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raślawice.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XIV/91/2016 z dnia 27 października 2016r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016 – 2021 oraz Nr XXII /162/2017 z dnia 29 grudnia 2017r. w sprawie zmiany w programie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016 – 2021 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Magdalena Kieljan**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RACŁAWICE NA LATA 2025 – 2030**

### **SPIS TREŚCI:**

Informacja wstępna.

#### **Rozdział I**

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

#### **Rozdział II**

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

#### **Rozdział III**

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

#### **Rozdział IV**

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

#### **Rozdział V**

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.

#### **Rozdział VI**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

#### **Rozdział VII**

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, a także koszty inwestycyjne.

#### **Rozdział VIII**

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

## INFORMACJA WSTĘPNA

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadaniem własnym Gminy Raławice jest zobowiązana do realizacji potrzeb mieszkańców w zakresie najmu socjalnego oraz zapewniania lokali zamiennych w przypadkach określonych w przepisach. Zadaniem Gminy jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych. Realizując te zadania gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej Gminy powinny zostać kompleksowo określone w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowywanym na co najmniej pięć kolejnych lat.

Spełnienie celów założonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uzależniona jest w dużej mierze od możliwości finansowych Gminy. Wyżej wskazywana ustawa określa również, co w szczególności powinien obejmować wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Z uwagi na powyższe, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowany zostaje dla potrzeb Gminy Raławice na lata 2026 – 2030.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raławice na lata 2026 – 2030 stanowi kompleksowe opracowanie, które obejmuje:

- §1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- §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 kolejnych latach;
- §4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- §5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach;
- §6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej 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. ;
- §7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raławice na lata 2026-2030 określa podstawowe kierunki działania Gminy Raławice w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy w tym okresie.

### I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Aktualny mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy: 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni wynoszącej 374,50 m<sup>2</sup>.

L.P.	Wyszczególnienie lokali i powierzchni użytkowe	Ilość lokali	Pow. lokalu [ m <sup>2</sup> ]	Wyposażenie techniczne lokali				
				woda	gaz	c.o.	kanalizacja	Uwagi ( stan lokalu)
1.	Dom Nauczyciela - Raclawice 147 a	6						
			22	TAK	NIE	NIE	TAK	DOBRY
			22	TAK	NIE	NIE	TAK	DOBRY
			35	TAK	NIE	NIE	TAK	DOBRY
			35	TAK	NIE	NIE	TAK	DOBRY
			40	TAK	NIE	NIE	TAK	DOBRY
			40	TAK	NIE	NIE	TAK	DOBRY
	RAZEM	6	194					
2.	Ośrodek Zdrowia – Raclawice 155	3						
			70	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY
			65,5	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY
			45	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY
			RAZEM	3	180,5			
RAZEM			374,50					

## 2. Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy w kolejnych latach.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Powierzchnia lokali ogółem [m <sup>2</sup> ]	374,50	374,50	374,50	554,50	554,50
Powierzchnia lokali mieszkań komunalnych [m <sup>2</sup> ]	207,5	180,5	180,5	180,5	180,5
Powierzchnia lokali najmu socjalnego [m <sup>2</sup> ]	167	194	194	374	374

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Raclawice na lata 2026 - 2030 została oparta na weryfikacji aktualnego zasobu mieszkaniowego oraz planowanych działaniach na przestrzeni kolejnych pięciu lat polegających na tj. :

- a) Na aktualnym zasobie mieszkaniowym Gminy Raclawice, gdzie są 4 lokale mieszkalne (komunalne) oraz 5 lokali najmu socjalnego (socjalne) w 2 budynkach w miejscowości Raclawice. W budynku „Dom Nauczyciela 147 a Raclawice ” – 3 szt. lokali mieszkalnych (komunalnych) i 3 szt. lokali najmu socjalnego (socjalne), natomiast w budynku „Ośrodek Zdrowia 155 Raclawice” – 1 lokal mieszkalnych (komunalnych) i 2 szt. lokali najmu socjalnego (socjalne). Należy ten podział uporządkować z realnym stanem faktycznym (lokali) i prawnym (umów) z bieżącymi najmującymi.
- b) Zwiększeniu istniejącego zasobu mieszkaniowego o sześć lokali mieszkalnych, poprzez wybudowanie nowego budynku komunalnego z 6 mieszkaniami najmu socjalnego, który mógłby powstać na działce nr 637/1 w Raclawicach.

## 3. Prognozowany stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy w kolejnych latach.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Stan techniczny lokali mieszkalnych	nie ulegnie pogorszeniu, przewiduje się usuwanie bieżących wad i awarii				
Stan techniczny lokali socjalnych	nie ulegnie pogorszeniu, przewiduje się usuwanie bieżących wad i awarii				

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

## §2

### **II Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

Analiza potrzeb oraz ocena stanu technicznego budynków jest podstawowym działaniem w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym. Ocena stanu technicznego budynków dokonywana jest na podstawie przeglądów technicznych, z których wynikają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji wraz z określeniem kosztów ich wykonania. Wykaz potrzeb w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych sporządza Referat Gospodarki Nieruchomościami.

Obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego wskazuje na potrzebę zabezpieczenia znacznych środków finansowych w zakresie remontu dachów, termomodernizacji budynków oraz doposażenia lokali w brakujące instalacje, w tym instalacje centralnego ogrzewania polegającego na zmianie wykorzystywanego nośnika energii zasilającego budynki i lokale na nośnik o mniejszej emisji.

Jako priorytetowe uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkiwania najemców.

Analiza potrzeb wykazuje, że uzasadnione i konieczne jest przeprowadzanie bieżących remontów budynków i lokali, wynikających z konieczności utrzymania lub podwyższania ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców oraz sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali. Należy wziąć pod uwagę koszty związane z utrzymaniem zieleni wokół budynków.

Wysokość wydatków w kolejnych latach określi corocznie Rada Gminy Raclawice w opracowywanym projekcie budżetu Gminy, uwzględniając konieczne koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne.

**Szacunkowa minimalna wysokość wydatków na remonty i modernizacje budynków  
w zasobie mieszkaniowym Gminy Raławice na lata 2026-2030**

Rok	Nakłady na remonty i modernizację budynków (zł)	Nakłady i remonty lokali mieszkalnych	Nakłady łączne (zł)
2026	40.000,00 zł	10.000,00 zł	50.000,00 zł
2027	60.000,00 zł	10.000,00 zł	70.000,00 zł
2028	75.000,00 zł	5.000,00 zł	80.000,00 zł
2029	10.000,00 zł	70.000,00 zł	80.000,00 zł
2030	20.000,00 zł	60.000,00 zł	80.000,00 zł

**§3**

**III Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

W latach 2026 – 2030 nie planuje się sprzedaży lokali będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Raławice.

**§4**

**IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

- 1) 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 do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, aby zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
- 2) Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Zarządzeniem Wójta Gminy w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 3) Określa się następujące czynniki:

- 1) brak centralnego ogrzewania – obniżka o 10 %;
- 2) z centralnym ogrzewaniem – podwyżka o 10 %
- 4) Najemca oprócz czynszu i opłat jest obowiązany, w zależności od wyposażenia lokalu, do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, ścieki, dostawę do lokalu gazu oraz odbiór nieczystości stałych na podstawie zawartych umów lub złożonej deklaracji.
- 5) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- 6) Stawka czynszu z tytułu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, wynajmowanego jako mieszkanie treningowe lub wspomagane, jest określana według zasad ustalania stawki czynszu z tytułu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Raclawice .
- 7) Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów Ustawy.
- 8) W celu poprawy ściągalności czynszów planowane są działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmującymi wszystkich zadłużonych najemców poprzez kierowanie wezwań do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, wezwania przedsądowe, postępowanie egzekucyjne.
- 9) W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

## §5

### **V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.**

1. Budynkami, które stanowią własność Gminy Raclawice, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zarządza Wójt Gminy Raclawice.
2. Sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowej w Urzędzie Gminy prowadzi Referat Gospodarki Nieruchomościami.
3. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:
  - a) Sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali.

- b) Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego.
  - c) Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgonie z ich przeznaczeniem.
  - d) Uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Raclawice.

## §6

**VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej 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.**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030 będą:

- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali komunalnych,
- opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali socjalnych,
- wpływy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- dofinansowanie z budżetu gminy,
- dofinansowania ze środków zewnętrznych (unijnych).

1. Szacunkowa wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków w latach objętych Programem, przedstawia się następująco:

Rodzaj wydatku	Prognoza	Prognoza	Prognoza	Prognoza	Prognoza
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacyjne oraz modernizacji	10.000,00 zł	10.000,00 zł	5.000,00 zł	70.000,00 zł	60.000,00 zł
Koszty inwestycyjne	40.000,00 zł	60.000,00 zł	75.000,00 zł	10.000,00 zł	20.000,00 zł
Ogółem	50.000,00 zł	70.000,00 zł	80.000,00 zł	80.000,00 zł	80.000,00 zł

**§7****VII Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy konieczne jest podejmowanie działań polegających na:

1. Zweryfikowanie umów oraz dochodów najemców wynajmujących lokali.
2. Koordynowaniu zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców oraz pomiędzy zadłużonymi użytkownikami lokali a innymi najemcami, deklarującymi gotowość spłaty zadłużenia w całości lub w części.
3. Zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu najmu,
4. Windykacji należności z tytułu najmu lokali,
5. Opróżnianiu lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku oraz gdy budynek przeznaczony jest do remontu, rozbiórki lub zbycia,
6. Odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców posiadających tytuł prawny do innego lokalu,
7. Poprawianiu stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.