



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 8 stycznia 2025 r.

Poz. 154

UCHWAŁA NR XI/108/2024 RADY GMINY GROMNIK

z dnia 27 grudnia 2024 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gromnik na lata 2025-2030

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 725)– **RADA GMINY GROMNIK** uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gromnik na lata 2025-2030” w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gromnik.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gromnik

mgr Mariusz Łabuz

Załącznik do uchwały Nr XI/108/2024
Rady Gminy Gromnik
z dnia 27 grudnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GROMNIK na lata 2025-2030

W celu określenia kierunków działania Gminy Gromnik w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, uchwała się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Gromnik na lata 2025-2030, który obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gromnik 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. 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.
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gromnik w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Gromnik stanowi 21 lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni 1042,91m² oraz 2 lokale socjalne o pow. 104,11 m², mieszczące się w budynkach stanowiących własność Gminy Gromnik.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Gromnik tworzą lokale mieszkalne:

Brzozowa

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Brzozowa 80	1	35,00	wod-kan, CO, en.el, gaz	dobry

Gromnik

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	ul. Kazimierza Jagiellończyka 2	3	172,80	wod-kan, CO, en.el., gaz (1 lokal)	dobry
2.	ul. Królowej Jadwigi 2	2	106,21	wod-kan, CO, en.el. gaz	dobry
3.	ul. Jana Pawła II 10	1	62,90	wod-kan, CO, en.el., gaz	dobry
4.	ul. Parkowa 1	3	141,00	wod-kan, CO,	dobry

				en.el., gaz	
5.	ul. Witosa 6	8	411,00	wod-kan, CO, en.el., gaz	dobry

Polichy

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Polichy 11	2	68,00	wod-kan, CO, en.el	dobry

Rzepiennik Marciszewski

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Rzepiennik Marciszewski 189	1	46,00	wod-kan, CO, en.el, gaz	dobry

3. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży, budowy ani zakupu nowych lokali mieszkalnych.

4. W mieszkaniowym zasobie Gminy Gromnik wyznacza się lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Siemiechów 73	1	73,11	wod-kan, CO, en.el, gaz	dobry
2.	Rzepiennik Marciszewski	1	31,00	wod-kan, CO, en.el, gaz	dobry

5. W zasobie mieszkaniowym Gmina Gromnik posiada mieszkanie treningowe.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Podstawowym celem remontów i modernizacji budynków jest utrzymanie stanu technicznego budynków wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia najemców, bezpieczeństwa mienia i środowiska, a w szczególności zmniejszenie energochłonności i emisyjności budynków.

2. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznych uchwałach budżetowych gminy.

3. Priorytetem w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) wykonanie głębokiej termomodernizacji budynku przy ul. Kazimierza Jagiellończyka 2 w Gromniku.
- 2) wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych mieszczących się w budynku komunalnym przy ul. Królowej Jadwigi 2 w Gromniku.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 3. W okresie objętym niniejszą uchwałą nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. Wysokość czynszu powinna obejmować wszystkie wydatki związane z utrzymaniem lokali.

2. Koszty ponoszone na utrzymanie budynków, w tym również znajdujących się w nich lokali mieszkalnych to m.in.:

- a) koszty konserwacji i przeglądów,
- b) utrzymanie należytego stanu technicznego nieruchomości,
- c) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
- d) koszty utrzymania części wspólnych.

3. Wysokość czynszu lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość takich jak w szczególności:

- 1) wyposażenie lokalu w instalację CO, woda, kanalizacja;
- 2) położenie budynku;
- 3) stan techniczny lokalu.

4. Ustalony przez Wójta Gminy czynsz, o którym mowa w ust.3 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkaniowego.

5. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż raz w ciągu roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

§ 5. 1. Wójt Gminy Gromnik na pisemny wniosek najemcy, którego dochody nie przekraczają 60% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 40% w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na jedną osobę oraz kwoty 60% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym z osobą lub osobami niepełnosprawnymi może zastosować obniżoną stawkę czynszu.

2. Kwota obniżki może być udzielona w wysokości 20% stawki czynszu.

3. Obniżka może być udzielona na okres 12 miesięcy, a w przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego najemcy, Wójt może na wniosek najemcy udzielić obniżek czynszu na dalsze 12 miesięcy.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.

5. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

7. Wójt może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występują rażące dysproporcje między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

8. Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia z urzędu skarbowego, obniżki czynszu nie udziela się, a jeżeli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

9. Obniżki czynszu nie udziela się osobom, które:

- 1) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku lub lokalu mieszkalnego lub którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo których małżonek posiada taki tytuł prawny do budynku lub lokalu,
- 2) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie kolejnej obniżki, o którą się ubiegają posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- 3) odmówiły złożenia oświadczenia o stanie majątkowym,

- 4) podały nieprawdziwe dane we wniosku o obniżkę czynszu bądź w deklaracji o dochodach,
- 5) są uprawnione do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy,
- 6) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- 7) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt przez okres obowiązywania uchwały.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzone są w Referacie Infrastruktury Komunalnej.

3. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tą nieruchomość.

4. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i windykacją tych należności.

5. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków wraz z przeprowadzonymi przeglądami wymaganymi przez odrębne przepisy prawa. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Komisja Rolnictwa, Gospodarki i Mienia Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych prognozą będą środki pieniężne uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki własne gminy.

2. W miarę możliwości pozyskiwane mogą być środki z budżetu państwa oraz innych instytucji lub programów.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. Prognoza wydatków na lata 2025-2030 przewiduje wydatki na techniczne utrzymanie budynków i lokali w stanie nie pogorszonym oraz wydatki na konieczne remonty i modernizacje.

2. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty:

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	58 310zł	64 141zł	70 555zł	70 555zł	70 555zł	70 555zł
2.	Koszty planowanych remontów	16 957zł	18 653zł	20 518zł	20 518zł	20 518zł	20 518zł
3.	Koszty planowanych modernizacji	50 000zł	50 000zł				
4.	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli						
5.	Koszty inwestycyjne	30 000zł					

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9. 1. W celu utrzymania poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy będą wykonywane niezbędne i bieżące remonty.

2. Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy nie ma możliwości zamiany lokali w związku z remontem budynków i lokali.

3. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży, ani budowy bądź zakupu nowych lokali mieszkalnych.

4. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.

5. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycje zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gromnik na lata 2025-2030.

Przewodniczący Rady Gminy Gromnik

mgr Mariusz Łabuz