



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 3 czerwca 2026 r.

Poz. 3175

UCHWAŁA NR XXX/129/2026 RADY MIEJSKIEJ W GRYBOWIE

z dnia 29 maja 2026 roku

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Grybowa na lata 2026-2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) Rada Miejska w Grybowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Grybowa na lata 2026-2030”, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grybów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Grybowie

Józef Góra

Załącznik do uchwały Nr XXX/129/2026
Rady Miejskiej w Grybowie
z dnia 29 maja 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GRYBOWA NA LATA 2026-2030

Grybów, maj 2026 r.

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grybowa został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.).

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grybowa jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Miasta, zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program swoim zakresem obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
3. planowaną sprzedaż lokali;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grybowa;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
7. wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Grybowa;
8. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta Grybowa.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grybowa na lata 2026-2030 w miarę potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA GRYBOWA

1. Zasoby mieszkaniowe Miasta Grybowa tworzą lokale mieszkalne:
 - a. będące własnością Miasta Grybów wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych,
 - b. lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które stanowią własność Miasta.

Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje.

2. Mieszkaniowy zasób Miasta Grybowa na dzień podjęcia niniejszej uchwały stanowią 34 lokale, z czego:
 - a. 22 lokale mieszkalne wchodzące w skład 6 wspólnot mieszkaniowych;

- b. 12 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta, w tym jeden lokal socjalny.

Tabela 1. Stan zasobu mieszkaniowego Miasta Grybów - Lokale wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Miejscowość, ulica	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Rodzaj wyposażenia	Stan techniczny
1.	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 600-lecia 3	1	2	74,00	Instalacja elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna	dobry
2.	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 600-lecia 5	1	2	66,83	Instalacja elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna	dobry
3.	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. Grunwaldzkiej 1	1	2	79,40	Instalacja elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna	dobry
4.	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. Generała Bema 2	1	7	320,04	Instalacja elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
5.	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. Armii Krajowej 30	1	8	368,33	Instalacja elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna, c.o.	dobry
6.	Wspólnota mieszkaniowa przy ul. Wyspiańskiego 6	1	1	29,15	Instalacja elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna	dobry
Łączna powierzchnia lokali				937,75 m²		

Tabela 2. Stan zasobu mieszkaniowego Miasta Grybów - Lokale w budynkach stanowiących własność Miasta

1.	Budynek przy ulicy Węgierskiej 23	1	1	58,00	Instalacja elektryczna, gazowa,	średni
2.	Grybów, ul. Węgierska 38	1	2	90,00	Instalacja elektryczna, gazowa,	średni
3.	Grybów, ul. Jakubowskiego 19	1	6	203,94	Instalacja elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna	średni
4.	Grybów, ul. Kazimierza Wielkiego 47	1	3	97,46	Instalacja elektryczna, gazowa,	średni
Łączna powierzchnia lokali				449,40 m²		

Oznaczenie:

- a. dobry stan techniczny – budynek/lokale mieszkalne nie wymagają remontu
- b. średni stan techniczny – budynek/lokale mieszkalne wymagają wykonania prac remontowych.

Tabela 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

Rok	Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego	
	Lokale socjalne	Pozostałe lokale
2026	1	33
2027	1	32
2028	1	31
2029	1	30
2030	1	29

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta według następujących zasad.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z dotychczas stosowaną praktyką i przepisami ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wspólnoty mieszkaniowe wpłacają środki finansowe na fundusz remontowy i podejmują działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków.

Miasto partycypować będzie w remontach budynków w zakresie ustalonym w uchwałach wspólnot mieszkaniowych. Każdorazowy udział Miasta w kosztach remontu wymaga ujęcia zadania w uchwale budżetowej.

2. Pozostałe budynki i lokale mieszkalne.

Miasto będzie realizowało następujące kierunki działań:

- a. utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b. zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Głównym celem polityki remontowej na kolejne lata jest w dalszym ciągu maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych budynków. Remonty oraz modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę potrzeb oraz możliwości finansowych Miasta.

Tabela nr 4. Plan remontów na lata 2026 do 2030.

Rok	Remonty	Koszt remontu w zł
2026	Wykonanie remontów zabezpieczających budynki (lokale mieszkalne) stanowiących wyłączną własność Miasta.	do 3.600
	Współfinansowanie prac inwestycyjnych prowadzonych na terenie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.	wg uchwał wspólnot mieszkaniowych
2027	Wykonanie remontów zabezpieczających budynki (lokale mieszkalne) stanowiących wyłączną własność Miasta.	do 3.700
	Współfinansowanie prac inwestycyjnych prowadzonych na terenie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.	wg uchwał wspólnot mieszkaniowych
2028	Wykonanie remontów zabezpieczających budynki (lokale mieszkalne) stanowiących wyłączną własność Miasta.	do 3.800
	Współfinansowanie prac inwestycyjnych prowadzonych na terenie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.	wg uchwał wspólnot mieszkaniowych
2029	Wykonanie remontów zabezpieczających budynki (lokale mieszkalne) stanowiących wyłączną własność Miasta.	do 3.900
	Współfinansowanie prac inwestycyjnych prowadzonych na terenie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.	wg uchwał wspólnot mieszkaniowych
2030	Wykonanie remontów zabezpieczających budynki (lokale mieszkalne) stanowiących wyłączną własność Miasta.	do 4.000
	Współfinansowanie prac inwestycyjnych prowadzonych na terenie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.	wg uchwał wspólnot mieszkaniowych

W razie konieczności wykonania innych niezbędnych prac (remontów) nieruchomości budynkowych, przyjęte w planie remontów kwoty mogą ulec zmianie.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. Kontynuowane będą działania zmierzające do zbycia na rzecz głównych najemców bądź w trybie przetargowym wszystkich komunalnych lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych. Zakłada się, że ich sprzedaż w latach 2026-2030 wynosić będzie średnio 1 lokal rocznie.
2. Sprzedaż lokali w latach 2026-2030 dokonywana będzie na zasadach określonych odpowiednią uchwałą w sprawie ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Grybowa oraz uchwałą w sprawie przyjęcia zasad pierwszeństwa w zbywaniu budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

1. Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.
2. Najemcy lokali mieszkalnych zobowiązani są opłacać:
 - a. czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Czynsz najmu obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania;
 - b. opłaty niezależne od właściciela związane z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych i ścieków.
3. Stawka bazowa w wysokości 100% przyjęta jest dla lokalu mieszkaniowego wyposażonego w instalację wod.-kan., instalację c.o., WC, łazienkę.
4. Czynnikami obniżającymi wartość użytkową lokalu są cechy dotyczące ogólnego stanu technicznego lokalu.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych:
 - a. mieszkanie wszystkie urządzenia (bez c.o.) – 97 % stawki podstawowej;
 - b. mieszkanie z łazienką i WC bez c.o. i gazu – 75 % stawki podstawowej;
 - c. mieszkanie bez c.o., gazu, wyposażone wyłącznie w łazienkę albo wyłącznie w WC – 64 % stawki podstawowej;
 - d. mieszkanie bez instalacji wymienionych w pkt c, wyposażone w jedną z instalacji wodną albo kanalizacyjną – 60 % stawki podstawowej;
 - e. mieszkanie bez instalacji wymienionych w pkt c i d – 45 % stawki podstawowej;
 - f. lokale socjalne 30 % stawki podstawowej
6. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

7. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach określonych ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.
8. Stawka bazowa czynszu może być podnoszona nie częściej niż raz w roku, co najmniej o roczną stopę inflacji za poprzedni rok, w drodze Zarządzenia Burmistrza.
9. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy lub w kasie Urzędu Miejskiego w Grybowie.
10. W sprawach nie uregulowanych mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA GRYBOWA

1. Burmistrz Miasta prowadzi zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grybowa zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grybowa ustala Burmistrz.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Gospodarka mieszkaniowa na terenie Miasta Grybowa finansowana jest z:
 - a. opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych i socjalnych;
 - b. środków pochodzących z budżetu Miasta;
 - c. dotacji celowych budżetu państwa.
2. Środki finansowe pochodzące z opłat czynszowych wydatkowane są na:
 - a. bieżącą eksploatację i drobne remonty;
 - b. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.
3. Środki finansowe pochodzące z budżetu Miasta wydatkowane są na remonty i modernizacje budynków zgodnie z planem remontów na lata 2026-2030 ustalonym w rozdziale 3 niniejszego Programu.
4. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na kolejne lata.
5. Burmistrz Miasta ustalając kwoty wydatków uwzględnia:
 - a. stawki opłat czynszowych, jakie mają obowiązywać w danym roku budżetowym, z uwzględnieniem planowanej zmiany ich wysokości;
 - b. środki finansowe ujęte w uchwale budżetowej lub projekcie budżetu na dany rok budżetowy;
 - c. informację o stanie mienia komunalnego w zakresie realizacji Prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2030 ustalonego w niniejszym Programie;
 - d. uchwały wspólnot mieszkaniowych;
 - e. zachowanie proporcji podziału wydatków z roku poprzedniego, na koszty dotyczące bieżącej eksploatacji, koszty remontu oraz koszty modernizacji lokali i budynków

wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi. Wydatki inwestycyjne Burmistrz Miasta ustala zgodnie z uchwałą budżetową i uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GRYBOWA

Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Grybowa, w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5. Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Grybowa w latach 2026-2030

Rodzaj kosztów	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
Remonty budynków	3.600	3.700	3.800	3.900	4.000
Inwestycje	0	0	0	0	0
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	69.600	69.600	69.600	69.600	69.600

W razie konieczności wykonania eksploatacji, remontów lokali mieszkalnych, przyjęte w planie wydatków kwoty mogą ulec zmianie.

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALNEJ GOSPODARKI MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Miasto Grybów w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

1. Prowadzić bieżące remonty i modernizację budynków i lokali komunalnych.
2. Podejmować działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie miasta środków na wykonanie bieżących remontów.
3. Sprawować bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
4. Weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
5. Pozyskiwać zewnętrzne środki finansowe na budownictwo socjalne.
6. W okresie objętym programem sprzedaż lokali mieszkalnych będących w gminnym zasobie mieszkaniowym pod warunkiem, że obecni najemcy wystąpią z wnioskiem o wykup wynajmowanych lokali mieszkalnych.
7. Aktualizacja stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych.