



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 24 marca 2026 r.

Poz. 1600

UCHWAŁA NR XXIV/276/2026 RADY MIASTA I GMINY CZARNY DUNAJEC

z dnia 17 marca 2026 roku

w sprawie zmiany uchwały Nr XII/152/2025 Rady Miasta i Gminy Czarny Dunajec z dnia 14 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Czarny Dunajec w latach 2025-2029 oraz ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252 i z 2023 r. poz. 1688) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 i pkt 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 r. poz. 725), na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Czarny Dunajec, Rada Miasta i Gminy Czarny Dunajec, uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XII/152/2025 Rady Miasta i Gminy Czarny Dunajec z dnia 14 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Czarny Dunajec w latach 2025-2029 oraz ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2025 r. poz. 2692) załącznik nr 1 otrzymuje brzmienie jak załącznik nr1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Czarny Dunajec

Bartłomiej Bukowski

Załącznik do uchwały nr XXIV/276/2026
RADY MIASTA I GMINY CZARNY DUNAJEC
z dnia 17 marca 2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Czarny Dunajec w latach 2025-2029

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy stanowi 39 lokali mieszkalnych, mieszczących się w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

2. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy oraz jego stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa miejscowości	Lokalizacja, nr domu	Liczba lokali	Stan techniczny
1.	Chochołów	Chochołów 352	2	Ogrzewanie z kotłowni olejowej wspólnej dla całego obiektu. Klatka schodowa wymaga odświeżenia (prace malarskie).
		Chochołów 184b	3	Trzy mieszkania zostały wyremontowane. <i>Czwarte mieszkanie od dłuższego czasu jest nie użytkowane i w razie jego wynajmu należy dokonać remontu tynków, malowania oraz wymiany instalacji. Remontu wymaga również korytarz.</i>
2.	Czarny Dunajec	ul. Kamieniec Dolny 55	6	Instalacja elektryczna wymaga remontu. W trzech mieszkaniach przeprowadzono generalny remont. Pozostałe wymagają remontu.
		ul. Kamieniec Górny 7a	1	Pokrycie dachu wymaga uszczelnienia i malowania. Stary bezklasowy kocioł c.o. Brak wystarczającego ocieplenia stropu. Najemcy dokonują bieżących drobnych remontów.
		ul. Ojca Świętego Jana Pawła II 144	1	Występują zarysowania ściany zewnętrznej będące prawdopodobnie skutkiem odkształcania termicznego budynku.
		ul. Targowa 1b	6	Dwa mieszkania wymagają remontu. Schody zewnętrzne wymagają remontu.
3.	Odrowąż	Odrowąż 37d	1	Stan techniczny dobry. Pomieszczenia i klatka schodowa wymagają odświeżenia (prace malarskie). Pokrycie dachu wykazuje duże oznaki korozji i wymaga malowania.

		Odrowąż 143	1	Budynek w złym stanie technicznym. Bryła obiektu to budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych. Ściany zewnętrzne murowane. Ściany zewnętrzne niedocieplone. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty blachą trapezową, rynny stalowe. Stolarka okienna -PCV. Ogrzewanie kominkowe – komin murowany. Wnętrze budynku wykonane w technice tradycyjnej. Posadzki z okładziną z płytek ceramicznych starszego typu. Podłogi na piętrze z okładziną z paneli. Ściany wewnętrzne tynkowane, pokryte farbą. Ostatnia kondygnacja nie wykończona – w stanie surowym.
4.	Piekielnik	Piekielnik 129c	2	Remontu wymaga balkon. Instalacja elektryczna na korytarzu wymaga remontu. Konstrukcja dachu została wykonana wadliwie. Brak zakotwień. Małe przekroje elementów drewnianych. Nadmierne ugięcia więźby. Pokrycie dachu w kilku miejscach jest nieszczelne. Na klatce schodowej odpadają płytki. Jedno mieszkanie bardzo zniszczone wymaga generalnego remontu. W obydwu mieszkaniach należy wymienić instalację elektryczną.
		Piekielnik 202A	8	Zacieki przy kominie. Administrator zgłasza potrzebę wykonania dodatkowych drzwi do kotłowni z uwagi na przedostawanie się pyłu na klatkę schodową lub wymianę źródła ciepła. Instalacja elektryczna wymieniona tylko w jednym mieszkaniu.
5.	Podczerwone	Podczerwone 246	4	Stolarka drzwiowa nadaje się do wymiany. Zniszczone posadzki. Stara i mało wydajna instalacja c.o. Instalacja elektryczna wymaga modernizacji. Korytarz wymaga generalnego remontu.
6.	Ratułów	Ratułów 230	2	Instalacja wodociągowa wymaga remontu, stolarka piwnic zniszczona, zawilgocone i zagrzybione naroża ścian, uszkodzony element stalowego przewodu kominowego. Pomieszczenia piwniczne były dwukrotnie zalane. <i>Mieszkania nieużytkowane od 2019 r. ze względu na zły stan techniczny</i>
7.	Załużne	Załużne 84a	2	Wylewki podposadzkowe w kilku miejscach wykazują pęknięcia. Konieczność sprawdzenia instalacji elektrycznej oraz wykonania odświeżenia ścian (prace malarskie). Słabe ocieplenie stropu (około 5 cm supremy). Brak ocieplenia ścian, wymaga termomodernizacji

3. Stan techniczny lokali oraz budynków podlega corocznemu sprawdzaniu pod względem zgodności ich stanu z przepisami Prawa budowlanego.

Rozdział 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 zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy poprzez remonty i modernizacje.

2. W latach 2025-2029 Miasto i Gmina Czarny Dunajec zamierza wykonać remonty w niżej wymienionych budynkach:

Lokalizacja	Rok	Zakres prac remontowych
Chochołów:		
Chochołów 352	2025	Malowanie klatki schodowej.
	2026-2029	Bieżące utrzymanie
Chochołów 184b	2025	Remont korytarza i komórek lokatorskich
	2026-2029	Bieżące utrzymanie
Czarny Dunajec:		
ul. Kamieniec Dolny 55	2025 – 2029	Bieżące utrzymanie
ul. Kamieniec Górny 7a	2025-2029	Bieżące utrzymanie
ul. Jana Pawła II 144	2025 - 2029	Bieżące utrzymanie
ul. Targowa 1b	2025	Bieżące utrzymanie
	2026	Remont jednego mieszkania (wymiana wszystkich instalacji, malowanie)
	2027-2029	Bieżące utrzymanie
Odrawąż:		
Odrawąż 37d	2025-2029	Bieżące utrzymanie
Odrawąż 143	2026-2029	Bieżące utrzymanie
Ratułów:		
Ratułów 230	2025-2029	Bieżące utrzymanie
Piekielnik:		
Piekielnik 129c	2025-2026	Bieżące utrzymanie
	2027	Remont jednego mieszkania (wymiana wszystkich instalacji, malowanie)
	2028-2029	Bieżące utrzymanie
Piekielnik 202A	2025-2027	Bieżące utrzymanie
	2028	Remont jednego mieszkania (wymiana wszystkich instalacji, malowanie)
	2029	Remont jednego mieszkania (wymiana wszystkich instalacji, malowanie)
Podczerwone		
Podczerwone 246	2025-2029	Bieżące utrzymanie
Załączne		
Załączne 84a	2025-2029	Bieżące utrzymanie

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali w latach 2025-2029 dokonywana będzie na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. Na dzień sporządzenia programu nie przewiduje się sprzedaży lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni lokalu ustala Burmistrz Miasta i Gminy.

2. Podstawową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się dla mieszkań wyposażonych w światło, wodę, kanalizację i c.o.

3. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 2 ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

4. Podstawową stawkę czynszu dla lokali socjalnych określa się w wysokości nie większej niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,

z uwzględnieniem ust. 3.

5. Zmiany czynszu dokonywane będą nie częściej niż co sześć miesięcy.

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania niezależnych od właściciela opłat tj. za dostawy do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i ciekłych.

7. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (opłat za energię elektryczną i ciepłą) i otoczenia budynku.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 6 mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

9. W razie podwyższenia opłat niezależnych od Miasta i Gminy Czarny Dunajec, jest ona zobowiązana do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

10. W przypadku wykonania remontu na koszt najemcy za zgodą Miasta i Gminy Czarny Dunajec stawka czynszu zostaje obniżona do poziomu 50% stawki określonej w ust. 1 na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów. Zakres proponowanych prac remontowych oraz ich koszt stanowiący kwotę odliczenia podlega uprzedniemu zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Czarny Dunajec. Nie podlegają odliczeniu na podstawie niniejszego programu koszty wykonania obowiązków obciążających najemcę na mocy ustawy i umowy najmu. Ostateczna kwota podlegająca odliczeniu ustalana jest na podstawie kosztorysu powykonawczego i protokołu odbioru robót. Odliczenie następuje od dnia podpisania przez Miasto i Gminę Czarny Dunajec i najemcę aneksu do umowy najmu lokalu.

11. Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec, na pisemny wniosek najemcy, może zastosować obniżoną stawkę czynszu.

12. Obniżka może zostać udzielona na okres 12 miesięcy, a w przypadku utrzymującego

się niskiego dochodu gospodarstwa domowego najemcy, Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec może na wniosek najemcy udzielać obniżek czynszu na dalsze okresy trwające 12 miesięcy.

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

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

15. Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustalili, 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.

16. Najemcy, który nie złożył deklaracji, obniżki czynszu nie udziela się, a jeżeli Najemca korzysta

z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację.

17. Obniżki czynszu nie udziela się osobom, które:

- 1) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku, albo 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 uprawnieni do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy;
- 6) podnajmują osobom trzecim w całości lub w 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Za zarządzanie lokalami mieszkaniowymi odpowiedzialny jest Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Czarny Dunajec w wykonaniu czynności, o których mowa w ust. 1, zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- 2) zawierania umów z najemcami,
- 3) administrowania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali.

2. Poza przychodami z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec, z budżetu Miasta i Gminy Czarny Dunajec przeznaczane są dodatkowe środki finansowe na remonty mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

3. Wysokość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od zaplanowanych na ten cel środków corocznie w uchwale budżetowej Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

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

1. Przewiduje się następujące wysokości wydatków w latach 2025-2029 na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec:

Rok	Remonty i modernizacje (w zł.)	Bieżąca eksploatacja (w zł)	Zarząd nieruchomością wspólną (w zł)	Wydatki inwestycyjne (w zł)

2025	150 000,000 zł	12 000 zł	-	-
2026	200 000,00 zł	12 000 zł	-	-
2027	200 000,00 zł	12 000 zł	-	-
2028	200 000,00 zł	12 000 zł	-	-
2029	200 000,00 zł	12 000 zł	-	-

2. Środki na remonty i modernizację pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych oraz w razie potrzeby z budżetu Miasta i Gminy Czarny Dunajec.

3. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia innych nieplanowanych remontów czy modernizacji, mogą wystąpić zmiany w zamierzeniach określonych w ust. 1. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

4. Prace związane z bieżącym utrzymaniem budynków i lokali mieszkaniowych będą wykonywane na bieżąco w miarę potrzeb.

5. Miasto i Gmina Czarny Dunajec nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym nieruchomości stanowiących współwłasność z innymi podmiotami.

6. W latach 2025-2029 nie planuje się wydatków inwestycyjnych polegających na budowie nowych budynków komunalnych, ani na rozbudowie istniejących.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali

1. Zwolnione, nieużywane budynki użyteczności publicznej należące do zasobów Miasta i Gminy Czarny Dunajec, przeznaczane będą do adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.

2. Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym.

3. Miasto i Gmina Czarny Dunajec udziela najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Czarny Dunajec pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Miasta i Gminy Czarny Dunajec z tytułu czynszu najmu poprzez umorzenia, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożeniu na raty.

4. Miasto i Gmina Czarny Dunajec nie planuje sprzedaży lokali w okresie 2025-2029.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Czarny Dunajec

Bartłomiej Bukowski