



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 1 kwietnia 2026 r.

Poz. 1822

UCHWAŁA NR XX/143/26 RADY GMINY SPYTKOWICE

z dnia 18 marca 2026 roku

w sprawie: przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Spytkowice na lata 2026 - 2035

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy Spytkowice uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Spytkowice na lata 2026 – 2035, w brzmieniu **załącznika nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Nowotarski

Załącznik do uchwały nr XX/143/26
Rady Gminy Spytkowice
z dnia 18 marca 2026 r.

I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Nazwa budynku/nazwa lokalu/ulica i numer	Stan techniczny *	Wyposażenie w instalacje (elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizacyjną, łazienka, centralne ogrzewanie)	Rok budowy
RYCZÓW				
1	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/1	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
2	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/2	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka	lata 60-te
3	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/3	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka	lata 60-te
4	Budynek komunalny "Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/4	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
5	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/5	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
6	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/6	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
7	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/7	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
8	Budynek komunalny „Agronomówka”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 9	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
SPYTKOWICE				
9	Wspólnota Mieszkaniowa / lokal mieszkalny / ul. Szkolna 1/2	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70-te

10	Wspólnota Mieszkaniowa / lokal mieszkalny / ul Szkolna 3/1	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70-te
11	Wspólnota Mieszkaniowa / lokal mieszkalny / ul Szkolna 3/4	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70-te

*Dla potrzeb oceny stanu technicznego przyjęto następujące kryteria:

- stan zły - potrzeba wykonania gruntownego remontu,
- stan średni - potrzeba wykonania remontu celem zapobiegnięcia pogorszeniu się stanu technicznego budynku,
- stan dobry - bieżąca konserwacja i wykonywanie bieżących napraw celem utrzymania budynku w stanie niepogorszonym.

Lokale mieszkalne w przypadku zaistnienia takiej potrzeby mogą być przeznaczone na najem socjalny bądź komunalny, jednakże najczęściej dopiero w chwili zwolnienia ich przez dotychczasowych najemców.

W chwili podjęcia niniejszej uchwały mieszkaniowy zasób Gminy Spytkowice obejmuje 8 lokali mieszkalnych, mieszczących się w 2 budynkach stanowiących własność gminy, natomiast 3 lokale mieszkalne mieszczą się w 2 budynkach stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową. Ponadto 7 lokali mieszkalnych zostało wynajętych w ramach najmu socjalnego.

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

1. Analiza potrzeb.

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wynajęte, a stanowiące własność Gminy Spytkowice.

2. Plan remontów i modernizacji.

W latach 2026 - 2035 przeprowadzane będą tylko remonty, bieżące roboty konserwacyjne oraz modernizacje bieżące budynków.

Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych w budżecie Gminy.

Gmina przeprowadzi remonty kapitalne budynków mieszkalnych, w zależności od ich stanu technicznego.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Spytkowice z wyłączeniem lokali socjalnych mogą być sprzedawane na zasadach zgodnych z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zastosowaniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026–2035.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się stawki czynszu według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wójt Gminy Spytkowice zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.

3. Stawka czynszu najmu dotycząca najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Spytkowice.

4. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026 - 2035, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

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.

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Spytkowice zarządza Wójt Gminy Spytkowice.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) Utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń;
- 3) Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) Remonty, konserwacje i modernizacje bieżące lokali i budynków.

3. Nie przewiduje się zmian organizacyjno - prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2035.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Spytkowice.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym

ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Wysokość wydatków w kolejnych latach uzależniona będzie od niezbędnych potrzeb w tym zakresie oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Gminy.

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

1. Aktualizacja stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych.
2. Podejmowanie działań w celu:
 - 1) Zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy środków na racjonalne, oszczędne i efektywne utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
 - 2) Zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez zapewnienie w szczególności lokali z najmem socjalnym i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Przewodniczący Rady

Andrzej Nowotarski