



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 30 grudnia 2016 r.

Poz. 8148

### **UCHWAŁA NR XXII/169/16 RADY GMINY BYSTRA-SIDZINA**

z dnia 28 grudnia 2016 roku

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bystra-Sidzina na lata 2017-2021”.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 w związku z art.7 ust.1 pkt 1 w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2016r., poz. 446) oraz stosownie do treści art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) Rada Gminy Bystra-Sidzina uchwala co następuje:

**§ 1.** Rada Gminy Bystra-Sidzina uchwala „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017 - 2021", w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bystra - Sidzina.

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

Przewodniczący Rady Gminy Bystra-Sidzina

**Jan Motor**

Załącznik do Uchwały Nr XXII/169/16  
Rady Gminy Bystra-Sidzina  
z dnia 28 grudnia 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
BYSTRA-SIDZINA NA LATA 2017 -2021**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bystra-Sidzina na lata 2017-2021 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bystra-Sidzina tworzą lokale:

**w miejscowości Bystra Podhalańska**

- Budynek socjalny nr 449 - 1 lokal socjalny
- Budynek socjalny nr 449a - 1 lokal socjalny

**w miejscowości Sidzina:**

- Dom Nauczyciela nr 703- 5 lokali mieszkali mieszkalnych
- Budynek nr 721 ( Wiejski Ośrodek Zdrowia) – 5 lokali mieszkalnych
- Budynek nr 636 ( Agronomówka)- 2 lokale mieszkalne

położone w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy Bystra-Sidzina. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Bystra-Sidzina przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Bystra-Sidzina	5	14

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bystra-Sidzina z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

	2017	2018	2019	2020	2021

Liczba lokali mieszkalnych ogółem	14	15	15	15	15
Lokale socjalne	2	3	3	3	3
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	72,97	112,97	112,97	112,97	112,97
Lokale mieszkalne	12	12	12	12	12
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	556,62	556,62	556,62	556,62	556,62

3. W 2018 r. przewiduje się pozyskanie nowego lokalu socjalnego poprzez adaptację poddasza w budynku znajdującym się w Bystrej Podhalańskiej 449A.

4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Bystra-Sidzina jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	4	80 %
Od 50 do 100 lat	1	20%
Razem :	5	100 %

5. Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2017	1	2	2
2018	2	3	1
2019	2	3	0
2020	2	3	0
2021	2	3	0

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Bystra-Sidzina na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej .

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

§ 3. 1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Bystra-Sidzina inwestycji i remontów w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bystra-Sidzina z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	2017 w tys. zł	2018 w tys. zł	2019 w tys. zł	2020 w tys. zł	2021 w tys. zł
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	50	20	70	-	-
Remonty instalacji (elektrycznych, wod.-kan., c.o.)	5	0	0	10	10
Adaptacja pomieszczeń dla potrzeb mieszkalnych	0	130	0	0	0
Przygotowanie lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem	10	0	0	10	10
<b>Razem:</b>	<b>65</b>	<b>150</b>	<b>70</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określi odrębna uchwała Rady Gminy Bystra-Sidzina.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej**

§ 5. 1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,

2. Stawki czynszu będą ustalane wg następujących zasad:

- a) Wójt Gminy Bystra-Sidzina nie częściej niż raz w roku będzie ustalał w drodze zarządzenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogów, że wysokość czynszu nie może przekroczyć w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,
- b) Podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszony przez Wojewodę Małopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, w drodze obwieszczenia.

3. Stawkę czynszu, o której mowa w ust. 2 obniża się o:

- a) 10% w przypadku, gdy toaleta jest położona poza lokalem;
- b) 15% w przypadku, gdy łazienka znajduje się poza lokalem;
- c) 10% w przypadku, gdy lokal jest położony w suterenie.

4. Stawkę czynszu, o której mowa w ust. 2 podwyższa się o:

- a) 30% w przypadku gdy lokal wyposażony jest w gaz przewodowy.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zasadami zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

### **Rozdział 6.**

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

§ 6. Zasobem mieszkaniowym gminy administruje Wójt Gminy Bystra-Sidzina.

### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 7. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się :

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- środki z budżetu gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2017 (tys. zł)	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)
Wpływy z czynszów i opłat co za lokale mieszkalne	50	52	53	54	55
Wpływy z czynszów i opłat co za lokale użytkowe	93	98	99	99	99
Wpływy z budżetu gminy	0	73	0	0	0
Razem	143	223	152	153	154

### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 8. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2017 (tys. zł)	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	78	73	75	76	76
Koszty remontów	15	20	0	20	20
Koszty modernizacji	40	0	70	0	0
Wydatki inwestycyjne	10	130	0	0	0

Razem	143	223	145	96	96
-------	-----	-----	-----	----	----

2. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

a) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- koszty utrzymania terenów zielonych,
- koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
- zagospodarowanie odpadami komunalnymi,
- opłata za ogrzewanie budynków,
- opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych;

b) koszty remontów, w tym:

- koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- koszty napraw dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych oraz napraw przyłączy sieciowych,
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,

c) koszty modernizacji;

d) wydatki inwestycyjne.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania**

#### **mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się jako priorytetowe następujące zasady:

a) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Bystra-Sidzina,

b) racjonalizacja opłat czynszu za lokale mieszkalne,

racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,

c) poprawa standardu lokali mieszkalnych,

d) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,

e) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.