



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 30 października 2024 r.

Poz. 6598

UCHWAŁA NR VII/60/2024 RADY GMINY KROŚCIENKO NAD DUNAJCEM

z dnia 24 października 2024 roku

w sprawie przyjęcia wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2024-2029

Na podstawie art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 725 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) **Rada Gminy Krościenko nad Dunajcem uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krościenko nad Dunajcem na lata 2024-2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXI/223/2009 Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem z dnia 30 listopada 2009 r.

§ 3. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Krościenko nad Dunajcem.

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

Przewodniczący Rady Gminy Krościenko nad
Dunajcem

Franciszek Plewa

Załącznik do uchwały Nr VII/60/2024
Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem
z dnia 24 października 2024 r.

**Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Krościenko nad Dunajcem.
na lata 2024-2029**

Postanowienia ogólne

Program uwzględnia zadania Gminy nałożone ustawą, określa sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział I

Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Krościenko nad Dunajcem wyszczególnione w tabeli 1.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krościenko nad Dunajcem.- stan na 01.09.2024

Miejscowość	Adres	ilość lokali mieszkalnych ogółem	w tym lokale komunalne	w tym lokale socjalne	powierzchnia użytkowa lokali m2	wyposażenie						Stan Techniczny
						instalacja wodna	kanalizacja	zbiornik bezodpływowy	centrale ogrzewanie	ogrzewanie etażowe	ogrzewanie piecowe	
Krościenko nad Dunajcem	Jagiellońska 25	3	3	0	132,30	3	3	0	2	1	0	dobry
	Jagiellońska 19	1	1	0	31,00	1	1	0	0	0	1	dostateczny
	Jagiellońska 6	7	7	0	299,82	7	7	0	2	2	3	dostateczny
	Jagiellońska 33	1	1	0	49,20	1	1	0	0	0	1	dostateczny
	Jagiellońska 11	1	1	0	41,43	1	1	0	0	1	0	dobry
Grywałd	Szkolna 1	3	3	0	145,69	3	3	0	3	0	0	dobry
RAZEM		16	16	0	699,44	16	16	0	7	4	5	

Wszystkie budynki podłączone są do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. 7 lokali mieszkalnych posiada centralne ogrzewanie, 4 etażowe ogrzewanie i 5 ogrzewanie piecowe.

Przeciętny wiek budynków komunalnych, w których mieszczą się lokale mieszkalne wynosi 85 lat.

2. W latach 2024-2029 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy.
3. Gmina nie posiada odrębnego zasobu lokali socjalnych. W razie konieczności osobom uprawnionym będą przydzielane lokale komunalne z gminnego zasobu mieszkaniowego.

4. Zakłada się zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminnego, które będzie następowało w latach następnych sukcesywnie poprzez wykup mieszkań komunalnych przez ich dotychczasowych najemców. W miarę zainteresowania najemców kupnem lokali.

5. Gmina zobowiązana jest do zapewnienia lokali socjalnych w razie klęski żywiołowej jak np. pożar, powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne typu; wichura, gradobicie, trąba powietrzna, itp., dlatego też powinna dysponować wolnymi lokalami z przeznaczeniem na ten cel. W przypadku wystąpienia takiego zdarzenia Gmina nie posiadając wolnych mieszkań zmuszona jest zakwaterować osoby dotknięte tragedią w hotelu, do czasu pozyskania lokali zastępczych i ponieść z tego tytułu koszty.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2024-2029

1. Zakłada się utrzymanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w miarę posiadanych środków finansowych
2. Przewidywane wydatki w kolejnych latach na remont i modernizację budynków w których znajdują się lokale mieszkalne są uzależnione od możliwości finansowych Gminy.
3. Środki finansowe na bieżące remonty będą pochodziły z opłat czynszowych.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

1. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Krościenko nad Dunajcem.
2. Sprzedaż lokali w latach 2024 - 2029 dokonywana będzie na zasadach określonych odrębną Uchwałą Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem oraz na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. W przypadku złożenia wniosku o wykupienie lokalu przez dotychczasowych najemców zajmujących lokale na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony, o wyrażeniu zgody na sprzedaż lokalu decyduje Rada Gminy. Podejmując zgodę na sprzedaż lokalu Rada Gminy każdorazowo uchwała zasady zbycia takiego lokalu uwzględniające między innymi:
 - a) pierwszeństwo w nabyciu lokalu,
 - b) przyznanie najemcy bonifikaty lub rozłożenia spłaty na raty,
 - c) udział w gruncie lub bez udziału proporcjonalnego do powierzchni lokalu,

- d) udział w częściach wspólnych budynku lub bez udziału najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu,
- e) określenie ceny lokalu na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
- f) kto ponosi wszelkie koszty związane ze sprzedażą lokalu.

4. Biorąc pod uwagę aspekt realizacji przez Gminę zadań własnych nałożonych przez ustawodawcę, sprzedaż lokali nie może być przypadkowa i w żadnym stopniu nie może pogarszać warunków gospodarowania tym zasobem

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, 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.
2. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
3. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.
4. Stawka czynszu obejmuje: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:
 - a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz remontów,
 - b) zarządzania nieruchomością,
 - c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania,
 - d) ubezpieczenia nieruchomości,
 - e) inne, o ile wynikają z umowy.
5. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, oraz opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, gazu oraz odbioru ścieków i odpadów, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
6. Podstawową stawkę czynszu (bazową) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się dla mieszkań wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną, WC i łazienkę.

7. Podstawową stawkę czynszu obniża się za:
 - a) brak łazienki i WC o 20%
 - b) lokalizację mieszkania na poddaszu o 5%
 - c) mieszkanie bez c.o. lub ogrzewania etażowego o 5%

8. Podstawową stawkę czynszu podwyższa się ze względu na:
 - a) wyposażenie mieszkania w c.o. lub ogrzewanie etażowe o 5%

9. Stawki bazowe czynszu lub innych opłat za używanie lokali ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale.

10. Stawka za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej.

11. Ustala się, że czynsz może być podnoszony zarządzeniem wójta Gminy nie częściej niż co 12 miesięcy maksymalnie o 1 %, powyżej stopy inflacji w danym okresie.

12. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Krościenko nad Dunajcem

2. Administrowanie lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu jak również obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz dodatkowych opłat eksploatacyjnych prowadzone jest przez pracowników gminnej jednostki organizacyjnej.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - a) dochody z najmu lokali

- b) budżet Gminy
 - c) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
3. Koszty modernizacji i remontów będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu Gminy. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu Gminy lub środków zewnętrznych.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy

Wysokość wydatków w kolejnych latach określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu uwzględniając konieczne koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Dynamika przemian demograficznych, ekonomicznych i społecznych wymaga wnikliwej analizy obecnych i przyszłych uwarunkowań sektora mieszkaniowego pod kątem członków wspólnoty samorządowej ze szczególną, kluczową rolą Gminy. Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego Gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.
2. Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, co w znacznej mierze wymagać będzie podjęcia następujących działań uzależnionych od:
- a) systematycznej poprawy stanu technicznego budynków,
 - b) powiększania istniejącego zasobu poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych budynku na lokale mieszkalne,
 - c) wybudowania budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i socjalne,
 - d) popierania zamian pomiędzy najemcami lokali komunalnych w przypadku, kiedy rodzina zajmująca lokal o wyższym standardzie, z powodu trudności finansowych, nie jest w stanie utrzymać takiego mieszkania, na lokal o niższym standardzie.

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.