



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 12 marca 2024 r.

Poz. 1857

UCHWAŁA NR LXV/611/2024 RADY GMINY PODEGRODZIE

z dnia 4 marca 2024 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Podegrodzie na lata 2024-2028

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725), art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463, 1688)

Rada Gminy Podegrodzie uchwała, co następuje:

- § 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Podegrodzie na lata 2024 — 2028, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Podegrodzie.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy Podegrodzie

Józef Kotarba

Załącznik do uchwały Nr LXV/611/2024
Rady Gminy Podegrodzie
z dnia 4 marca 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PODEGRODZIE NA LATA 2024 – 2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Podegrodzie;
- 2) Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Podegrodzie;
- 3) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Podegrodzie w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 2.

Uwagi ogólne — Lokale mieszkalne, które Gmina posiada znajdują się w budynkach szkół, oraz innych budynkach gminnych (budynek po byłym Urzędzie Pocztowym), wyjątek stanowi wyremontowane mieszkanie socjalne znajdujące się w budynku pod numerem porządkowym 135, obręb Brzezna. Gmina w swoich zasobach posiada dwa lokale socjalne (kontenery mieszkalne). Z uwagi na wyżej opisany stan rzeczy w zdecydowanej większości lokale mieszkalne wynajmowane były i są przez pracowników szkół (nauczycieli) oraz najuboższych mieszkańców Gminy.

§ 3.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Podegrodzie:

| Lp | Adres | Lokale ogółem | Komunalne | Na czas trwania stosunku pracy | Socjalne | Pow. użytkowa w m ² |
|--------------------------|---|------------------|-----------|-----------------------------------|----------|-----------------------------------|
| GMINA PODEGRODZIE | | | | | | |
| 1. | Szkoła w Brzeznej | 1 | 1 | 1 | - | 45,5 |
| 2. | Szkoła w Gostwicy | 3 | 3 | 1 | - | 169,45 |
| 3. | Budynek po Urzędzie Pocztowym w Olszanie | 3 | 3 | - | - | 126 |
| 4. | Kontenery mieszkalne w Brzeznej | 2 | - | - | 2 | 70 |
| 5. | Budynek nr 135 w Brzeznej | 2 | - | - | 2 | 130 |
| OGÓŁEM Gmina | | 11 | 7 | 2 | 4 | 540,95 |

§ 4.

W latach 2024-2028 nie zakłada się powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy.

§ 5.

1. Lokale będące własnością Gminy wymagają bieżącej konserwacji i remontów związanych z ich bieżącą eksploatacją.
2. Ze względu na usytuowanie lokali remonty główne przeprowadza się przy okazji remontów budynków, w których te lokale się znajdują.
3. Bieżące remonty będące w gestii wynajmującego planuje i przeprowadza jednostka organizacyjna gminy, której powierzono administrowanie lokalami gminnymi.
4. Stan techniczny posiadanych lokali można określić jako dobry.

§ 6.

Prognoza dot. stanu technicznego Gminy w poszczególnych latach.

| Adres | Wyposażenie | Stan techniczny | | | | |
|---|---|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Szkoła w Brzeznej | Centralne ogrzewanie, instalacja wodna i kanalizacyjna | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| Szkoła w Gostwicy | Centralne ogrzewanie, instalacja wodna i kanalizacyjna | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| Budynek po Urzędzie Pocztownym w Olszanie | Ogrzewanie indywidualne, instalacja wodna i kanalizacyjna | dostateczny | dostateczny | dobry | dobry | dobry |
| Kontenery mieszkalne w Brzeznej | Ogrzewanie indywidualne, instalacja wodna i kanalizacyjna | dostateczny | dostateczny | dostateczny | dostateczny | dostateczny |
| Budynek nr 135 w Brzeznej | Centralne ogrzewanie indywidualne, instalacja wodna i kanalizacyjna | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |

Rozdział 3.

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

§ 7.

1. Z uwagi na fakt, że część lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach innych niż typowo mieszkalne tj. w szkołach, ich modernizacje i remonty przeprowadza się przy okazji modernizacji i remontów tych budynków. Pozostała część remontów lokali odbywa się według potrzeb oraz pozyskanych środków, zakładając systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

| Plan remontów budynków komunalnych | | | |
|------------------------------------|-------------|------------------|----------------------|
| 2024 | | | |
| Zadania | Zakres prac | Koszty planowane | Koszty poniesione na |
| | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------|---------------|--------------|
| | | | dokumentację |
| Budynek po byłym Urzędzie Pocztownym w Olszanie | Roboty konserwatorskie | 9.000,00 zł | 0 |
| Ogółem | 9.000,00 zł | | |
| 2025 | | | |
| Kontenery mieszkalne | Roboty konserwatorskie | 8.000,00 zł | 0 |
| Budynek po byłym Urzędzie Pocztownym w Olszanie | Remont generalny mieszkania | 800.000,00 zł | 0 |
| Ogółem | 808.000,00 zł | | |
| 2026 | | | |
| Szkoła w Gostwicy | Roboty konserwatorskie | 30.000,00 zł | 0 |
| Ogółem | 30.000,00 zł | | |
| 2027 | | | |
| Szkoła w Brzeznej | Roboty konserwatorskie | 10.000,00 zł | 0 |
| Ogółem | 10.000,00 zł | | |
| 2028 | | | |
| Budynek nr 135 w Brzeznej | Generalny remont mieszkania | 200.000,00 zł | 0 |
| Ogółem | 200.000,00 zł | | |

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028.

§ 8.

1. Komunalne zasoby mieszkaniowe Gminy Podegrodzie w większości przypadków przeznaczone były jako mieszkania do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

2. W okresie 2024 — 2028 gmina z uwagi na fakt, że mieszkania znajdują się w budynkach szkół, nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. W przypadku złożenia wniosku przez dotychczasowych najemców zajmujących lokale na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony o wykupienie lokalu, od powyższej zasady może być zastosowane odstępstwo i w takiej sytuacji o wyrażeniu zgody na sprzedaż lokalu decyduje Rada Gminy.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9.

1. Wieloletnia polityka czynszowa winna być tak ustalana aby w posiadanych lokalach utrzymać odpowiedni standard i nie dopuścić do dewastacji zasobów mieszkaniowych.

2. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie właściwej polskiej normy.

3. W Gminie Podegrodzie czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu ze względu na:

- mieszkanie w suterenie - 10 %
- mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 5 %
- mieszkanie powyżej dwóch kondygnacji - 10 %

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu ze względu na:

- WC i łazienka + 10 %
- centralne ogrzewanie + 10 %
- gaz przewodowy + 5 %

6. Czynniki aktualizowane jest co 12 miesięcy o wskaźnik inflacji.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028.

§ 10.

1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w pierwszej kolejności osób pracujących na rzecz gminy (np. szkoły) oraz osób, którym w sytuacji posiadania wolnego lokalu, wynajmowany jest na zasadach przyjętych przez Radę Gminy w oddzielnej uchwale pn: „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”.

2. Gmina pozyskała fundusze na remont mieszkań socjalnych, znajdujących się w budynku pod nr 135 w Brzeznej, które w ramach programu mają docelowo służyć jako „Wsparcie dla migrantów z Ukrainy”.

3. 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 opłat dodatkowych prowadzone jest przez pracowników Urzędu Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028.

§ 11.

Podstawowym źródłem finansowania adaptacji, administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych gminy jest budżet gminy.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a/ niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b/ planowaną sprzedaż lokali.

§ 12.

W okresie 2024-2028 r. nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.

Rozdział 9.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

| Lata | Zadania | Koszty | Koszty remontów i | Wydatki |
|------|---------|--------|-------------------|---------|
|------|---------|--------|-------------------|---------|

| | | bieżące | modernizacji | inwestycyjne |
|---------------|---|---------|-----------------------|--------------|
| 2024 r. | Roboty konserwatorskie | 0 | 9.000,00 zł | 0 |
| 2025 r. | Roboty konserwatorskie Remont generalny mieszkania | 0 | 808.000,00 zł | 0 |
| 2026 r. | Roboty konserwatorskie | 0 | 30.000,00 zł | 0 |
| 2027 r. | Roboty konserwatorskie | 0 | 10.000,00 zł | 0 |
| 2028 r. | Generalny remont | 0 | 200.000,00 zł | 0 |
| Razem: | | 0 | 1057.000,00 zł | 0 |

Przewodniczący Rady Gminy Podegrodzie

Józef Kotarba