



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 21 marca 2024 r.

Poz. 2153

UCHWAŁA NR LXIII/372/2024 RADY GMINY LANCKORONA

z dnia 20 marca 2024 roku

w sprawie Uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lanckorona w latach 2024-2034”.

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

Rada Gminy Lanckorona uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lanckorona w latach 2024-2034”, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XV/105/2020 Rady Gminy Lanckorona z dnia 29 kwietnia 2020 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lanckorona w latach 2020-2024.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lanckorona.

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

Przewodniczący Rady

Ryszard Frączek

Załącznik do uchwały Nr LXIII/372/2024
Rady Gminy Lanckorona
z dnia 20 marca 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lanckorona w latach 2024 – 2034

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Celem Programu jest poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, służącym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Lanckorona, którzy w szczególności ze względów ekonomicznych i losowych nie są w stanie samodzielnie zadbać

o swoje warunki mieszkaniowe.

2. W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg. zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Nie mniej istotnym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem poprzez utrzymanie jego stanu na dobrym poziomie technicznym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność mienia komunalnego Gminy Lanckorona stan na 01.01.2024 rok:

- 1) Jastrzębia ul. Dworska 28 jeden lokal o powierzchni 43,63m², wyposażony CO gazowe, instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną z łazienką,
- 2) Jastrzębia ul. Barska 134 jeden lokal o powierzchni 79m², znajdujący się w budynku Szkoły Podstawowej wyposażony w CO gazowe, w instalację elektryczną, wodociągowa, kanalizacyjną z łazienką,
- 3) Lanckorona ul. Szkolna dwa lokale mieszczące się w budynku Szkoły Podstawowej
 - ul. Szkolna 5/1 lokal o powierzchni 72,46m² w tym taras 21,15m², wyposażony w CO gazowe, w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną z łazienką,
 - ul. Szkolna 5/2 lokal o powierzchni 56,76m² w tym taras 5,47m² wyposażony w CO gazowe, w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną z łazienką,
- 4) Lanckorona ul. 3 Maja 3 jeden lokal o powierzchni 42 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną z łazienką,
- 5) Skawinki ul. Beskidzka 27 dwa lokale mieszczące się w budynku Szkoły Podstawowej
 - lokal nr 1 o powierzchni 47,5 m² wyposażony w CO gazowe, w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną z łazienką,
 - lokal nr 2 o powierzchni 43,6 m² wyposażony w CO gazowe, w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną z łazienką,
- 6) Lanckorona ul. Słoneczne Tarasy 1 budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 65,04m² wyposażony w CO gazowe, w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną z łazienką,
- 7) Lanckorona ul. Słoneczne Tarasy 3 budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 65,04m² wyposażony w CO gazowe, w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną z łazienką,

8) Lanckorona ul. Kard. Karola Wojtyły 6 budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 103,66m² wyposażony w CO gazowe, w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną z łazienką.

2. Nie planuje się inwestycji polegających na budowaniu budynków z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.

3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy planuje się poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych oraz inwestycje polegające na rozbudowie lub przebudowie budynków będących mieniem komunalnym gminy. Prognozuje się, że w latach 2024-2026 zaadoptuje się jeden budynek mienia komunalnego na cele mieszkaniowe o powierzchni użytkowej 200m² – planowany do adaptacji budynek przy ul. Dworskiej 30 w Jastrzębi.

W kolejnych latach 2027-2030 na cele mieszkaniowe zostaną wytypowane według potrzeb i zaadoptowane w całości lub części dwa budynki mienia komunalnego. Planowana do pozyskania łączna powierzchnia użytkowa mieszkań to około 200m².

W latach 2031-2034 planuje się utrzymać istniejącą powierzchnię mieszkaniową.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy może ulec zmniejszeniu w przypadku zaistnienia konieczności przeznaczenia lokali mieszkalnych na potrzeby lokalowe w szkołach np. sale lekcyjne lub inne cele publiczne.

§ 3. Z ogólnego zasobu mieszkaniowego w miarę posiadanych możliwości i potrzeb Wójt Gminy Lanckorona wyodrębni lokale w ramach najmu socjalnego.

§ 4. Stan techniczny i poziom utrzymania budynków i lokali mieszkalnych odpowiada wymaganiom stawianym przez przepisy prawa budowlanego.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność gminy odbywać się będzie z przychodów z najmu oraz środków ujętych w budżecie Gminy Lanckorona w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

3. Ostateczne kwoty wydatków przeznaczonych na sfinansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych Gminy Lanckorona na poszczególne lata.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Nie planuje się sprzedaży zasobu mieszkaniowego Gminy Lanckorona.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Lanckorona ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokale mieszkalne,
- b) czynsz za lokale w ramach najmu socjalnego.

§ 8. 1. Miesięczną bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Lanckorona w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

2. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu kolejno o:
 - a) 30 % jeżeli lokal jest wyposażony w centralne ogrzewanie gazowe,
 - b) 30 % jeżeli lokal jest wyposażony w instalację gazową przewodową,
 - c) 30 % jeżeli lokal jest wyposażony w WC znajdujące się w osobnym pomieszczeniu poza łazienką,
 - d) 30 % jeżeli lokal jest wyposażony w łazienkę,
 - e) 40 % jeżeli lokal jest wyposażony w łazienkę i WC znajdujące się we wspólnym pomieszczeniu.
- 2) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu kolejno o:
 - a) 30 % jeżeli lokal jest bez gazu przewodowego,
 - b) 10 % jeżeli lokal posiada ślepą kuchnię bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego.

4. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale w ramach najmu socjalnego.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych zgodnie z zawartymi umowami.

6. Ustala się, iż stawki czynszu, o których mowa w §9 mogą wzrastać systematycznie jeden raz w roku.

7. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

8. Czynsz najmu płatny z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

§ 9. Stawka czynszu za lokal w ramach najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Lanckorona.

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 kolejnych latach

- § 10.** 1. Gmina zarządza samodzielnie należącym do niej zasobem mieszkaniowym.
2. Decyzje w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje Wójt.
 3. Nie planuje się zmian w przyjętym sposobie zarządzania.
 4. Zasady wynajmowania lokali określa odrębna uchwała Rady Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą środki pieniężne zaplanowane na ten cel corocznie w uchwale budżetowej Gminy, pozyskane z opłat czynszowych za wynajem lokali, a w razie potrzeby z innych dochodów budżetowych, oraz ze środków pieniężnych uzyskanych z instytucji zewnętrznych w tym z funduszy i banków.

Rozdział 8.

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

§ 12. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy dotyczących eksploatacji i zarządu nieruchomością wspólną oraz remontów i modernizacji określono w poniżej zamieszczonym zestawieniu

Wyszczególnienie	2024 rok/zł	2025 rok/zł	2026 rok/zł	2027 rok/zł	2028 rok/zł	2029 rok/zł	2030 rok/zł	2031 rok/zł	2032 rok/zł	2033 rok/zł	2034 rok/zł
Koszty bieżącej eksploatacji	3000	3500	3700	3900	4000	4200	4500	4700	5000	5300	5500
Koszty remontów i modernizacji	5100	5500	6000	6500	7000	7500	8000	8500	9000	9500	10000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	5000	15000	15000	20000	25000	10000	10000	10000	15000	15000	15000

Rozdział 9.**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.**

§ 13. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się na koszt Gminy do innego lokalu na czas trwania prac remontowych, jednak nie dłużej niż 1 rok.

§ 14. 1. Zakłada się możliwość powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne, na ich koszt, adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy, na odrębne lokale lub powiększenie lokali już istniejących.

2. Pomieszczenia przewidziane do adaptacji typował będzie Wójt, po uzyskaniu wymaganych prawem ekspertyz i dokumentacji budowlanej.

3. Osoba fizyczna będzie mogła rozpocząć prace adaptacyjne po zawarciu z Gminą umowy o udostępnienie pomieszczenia niemieszkalnego z przeznaczeniem na jego adaptację.

Szczegółowe zasady typowania osób do zawierania umów, o których mowa w ust.1 kwalifikujących te osoby do wynajęcia powstałych w ten sposób lokali, określają odrębne przepisy.

4. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 10.**Postanowienia końcowe**

§ 15. W sprawach nieuregulowanych w Programie stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Przewodniczący Rady

Ryszard Frączek