

**Projekt**

z dnia 13 grudnia 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SKALE**

z dnia 13 grudnia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skąła**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 Ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2017roku poz 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 2106.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 poz. 1610 z późn. zmianami) Rada Miejska w Skale uchwała co następuje:

§ 1. Ustala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skąła na lata 2023-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Powołane w treści Programu artykuły ustawy bez bliższego określenia oznaczają artykuły Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 31 poz. 266 z 2005 roku z późn. zmianami).

§ 3. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skąła.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Gminy Skąła.

Przewodniczący Rady

**Krzysztof Sobczyk**

**Inspektor**  
*m*  
**Szczepan Misiak**

**RADCA PRAW**

**Piotr Złotnik**  
**KR - 1095**

*27*  
*Wojciech Sobczyk*

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
Gminy Skala w latach 2023-2027**

**Rozdział 1  
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skala na lata 2023-2027 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:
  - 2.1. Utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym.
  - 2.2. Zaspokajanie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Skala zwaną dalej „Gminą”
  - 2.3. Tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2

1. Uchwalony Program ustala się na kolejne lata działania 2023-2027.
2. Program zakresem swoim obejmuje:
  - 2.1. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
  - 2.2. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji
  - 2.3. Planowaną sprzedaż lokali
  - 2.4. Zasady polityki czynszowej
  - 2.5. Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy
  - 2.6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
  - 2.7. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych
  - 2.8. Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2  
Mieszkaniowy zasób gminny**

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale stanowiące własność Gminy.
2. Przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań w przypadku uzyskania dotacji ze źródeł zewnętrznych pokrywających min 50% -80% kosztów budowy.
3. Pozyskiwanie mieszkań socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalnej będących własnością Gminy.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w sieć elektryczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną, łazienkę i wc, centralne ogrzewanie.
5. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach określa tabela nr.1.

### **Rozdział 3**

#### **Remonty i modernizacja**

##### **§ 4**

1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa tabela nr 2.
2. Realizacja remontów i modernizacji o którym mowa w ust.1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.
3. Realizacja remontów i modernizacji o których mowa w ust. 1 jest uzależniona od możliwości zagwarantowania środków w budżecie Gminy.

### **Rozdział 4**

#### **Sprzedaż lokali**

##### **§ 5**

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy.
2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa tabela nr1.
3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

### **Rozdział 5**

#### **Zasady polityki czynszowej**

##### **§ 6**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.
2. Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Lokal mieszkalny wyposażony jest co najmniej w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, łazienkę i wc.
3. Przez lokal socjalny rozumie się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m<sup>2</sup>, przy czym jest to lokal o obniżonym standardzie.  
Lokal socjalny winien być wyposażony w instalację elektryczną i posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę oraz dostęp do wc, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.



## § 7

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - 1.1. za lokale mieszkalne,
  - 1.2. za lokale socjalne.
2. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:
  - 2.1. położenia budynku, wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje
  - 2.4. ogólnego stanu technicznego budynku.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
4. Stawka bazowa czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (dla lokalu posiadającego podłączenie energii elektrycznej i wod-kan) stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustalana jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Skała z uwzględnieniem określonych niniejszym Programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
5. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega:
  - 5.1. Podwyższeniu z tytułu wyposażenia lokalu w:
    - a). centralne ogrzewanie o 15 %
    - b). ciepłą wodę użytkową o 10 %
    - c). podwyższenie dla lokalu w budynku po termomodernizacji o 15 %.
  - 5.2. Obniżenie z powodu:
    - a). położenia budynku w strefie peryferyjnej o 10%,
    - d). złego stanu technicznego budynku o 10%.
  - 5.3. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

## **Rozdział 6 Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

### § 8

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Burmistrz Miasta i Gminy Skała.

## **Rozdział 7 Finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

### § 9

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.
3. Gmina Skała może zwiększyć środki na remonty mieszkaniowego zasobu w zależności od posiadanych środków w budżecie Gminy.
4. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych lokalach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów określa tabela nr 2.

**Rozdział 8**  
**Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania**  
**mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 10

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony lub oznaczony w zależności od planów wynajmującego w stosunku do danej nieruchomości. Wyjątkiem są lokale socjalne lub lokale związane ze stosunkiem pracy, oraz gdy zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.
2. Sprzedaż lokali będzie odbywała się na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Skała zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Miejskiej w Skale.

**Rozdział 9.**  
**Przepisy końcowe**

§ 11

1. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych Burmistrz Miasta i Gminy Skała przedłoży Radzie Miejskiej propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skała w latach 2023-2027.

**Tabela nr 1.****Wykaz dotyczący zasobów mieszkaniowych Gminy Skała w latach 2023 - 2027**

| L p. | Adres                    | Lokale mieszkaniowe zajęte | Lokale mieszkaniowe wolne | Wyposażenie lokali            | Lokalizacja  | Planowa na sprzedaż |
|------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|--|---------------------|
| 1.   | Skała ul. Sobiesęcka 14  | 1                          | -                         | Sieć elektryczna, wod-kan, co | Budynek jednorodzinny parterowy bezpośrednio przy ulicy  | -                   |
| 2.   | Skała ul. Kościelna 3    | 3                          | -                         | Sieć elektryczna, wod.-kan    | Budynek z lokalem użytkowym na parterze, lokale mieszkalne na I piętrze, budynek bezpośrednio przy ulicy | -                   |
| 3.   | Skała ul. Topolowa 25    | 2                          | -                         | Sieć elektryczna, wod-kan, co | Budynek Domu Nauczyciela przy Szkole Podstawowej   | -                   |
| 4.   | Skała ul. Topolowa 25    | 1                          | -                         | Sieć elektryczna, wod-kan, co | Budynek Szkoły Podstawowej   | -                   |
| 5.   | Minoga 5                 | 5                          | -                         | Sieć elektryczna, wod-kan, co | Budynek przy drodze głównej. Parter i I piętro   | -                   |
| 6.   | Minoga 6                 | 3                          | -                         | Sieć elektryczna, wod-kan, co | Budynek dawnej agronomówki, parterowy  | -                   |
| 7.   | Rzeplin 28               | 3                          | -                         | Sieć elektryczna, wod-kan, co | Budynek poszkolny przy głównej drodze  | -                   |
| 8.   | Cianowice ul. Szkolna 19 | 5                          | -                         | Sieć elektryczna, wod-kan     | Budynek poszkolny przy głównej drodze  | -                   |



Tabela nr 2

## Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych w latach 2022-2026.

| L p. | Adres  | 2023   | 2024   | 2025  | 2026  | 2027   |
|------|--|--|--|---|---|--|
| 1.   | Skała ul. Sobiesęcka 14                              | x  | x  | Wykonanie ocieplenia i elewacji   | x   | x  |
| 2.   | Skała ul. Kościelna 3                                | Wykonanie remontu lewego fragmentu elewacji budynku          | Opracowanie ekspertyzy technicznej dla budynku   | Wykonanie prac zabezpieczających i osuszających budynków  | Remont pozostałej elewacji frontowej. Remont elewacji bocznej oraz tylnej | Remont pomieszczeń piwnicy, wraz z wykonaniem drenażu. |
| 3.   | Skała ul. Topolowa 25<br>Dom Nauczyciela             | x  | x  | Wykonanie dwuspadowego dachu na budynku   | Wykonanie ocieplenia i elewacji   | Remont tarasu od strony zachodniej                     |
| 4.   | Skała ul. Topolowa 25<br>Mieszkanie w budynku szkoły | x  | x  | x   | x   | x  |
| 5.   | Minoga 5   | x  | Wymiana wspólnego źródła ciepła dla lokali od strony drogi, lub zamontowanie dwóch źródeł dla każdego z lokali | Wyposażenie lokalu na piętrze od strony drogi w łazienkę wraz z w.c., remont łazienki lokalu na parterze. | Wykonanie elewacji ½ budynku (dokończenie)                                | x  |
| 6.   | Minoga 6   | Remont lokalu nr 3. Wykonanie instalacji gazowej do 3 lokali | Utwardzenie drogijazdowej  | x   | x   | x  |
| 7.   | Rzeplin 28   | x  | x  | x   | x   | x  |
| 8.   | Cianowice ul. Szkolna 19                             | doposażenie pom. w kominy spalinowe oraz wentylacyjne.       | Remont stropu kolebkowego nad piwnicą  | Remont powierzchni ściany wraz z podmurówką   | Wykonanie elewacji z ociepleniem połowy budynku                           | Wykonanie elewacji z ociepleniem II połowy budynku     |





## UZASADNIENIE

Zgodnie z przywołanym w uchwale art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i określać zasady najmu i polityki czynszowej.

Inspektor  
*Szczepan Misiak*

