

*Komisja Prawa
Komisja Budżetowa*

Projekt



UCHWAŁA NR/2025
RADY GMINY IWANOWICE
z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Iwanowice na lata 2025 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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),

Rada Gminy Iwanowice uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iwanowice na lata 2025-2029 w brzmieniu ustalonym w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iwanowice.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

WÓJT

Robert Lisowski

Sporządził Tomasz Adamek


Natalia Trzaska

ADWOKAT

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować między innymi prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, planowaną sprzedaż lokali, plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, wysokość wydatków na bieżącą eksploatację. Celem niniejszej uchwały jest realizacja zadań Gminy wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz określenie kierunków polityki mieszkaniowej mających na celu poprawę i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iwanowice. Wieloletni program reguluje zasady, prognozy oraz politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iwanowice na lata 2025-2029.

WÓJT

Robert Lisowski


Natalia Trzaska
ADWOKAT

Załącznik nr 1
do UCHWAŁY NR/2025
RADY Gminy Iwanowice
z dnia 30 stycznia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY IWANOWICE NA LATA 2025-2029

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1.

Podstawa opracowania

Obowiązki Gminy Iwanowice dotyczące polityki mieszkaniowej są uregulowane przez niżej wymienione przepisy prawa:

- 1) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz.1465);
- 2) Ustawa 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)
- 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)
- 4) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145);

§ 2.

Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Iwanowice na lata 2025-2029 w szczególności najmu, utrzymania i sprzedaży.

§ 3.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie- należy 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).
2. Gminie – Gmina Iwanowice.
3. Wójtowie – Wójt Gminy Iwanowice
4. Powierzchni użytkowej lokalu – należy rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1, pkt 7 ustawy.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 4.

Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi:

1. 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni wynoszącej 469,04 m², w tym o nieuregulowanym stanie własności 100,00 m².

Tabela 1. Zestawienie lokali mieszkalnych.

Lp.	Nazwa lokalu	Ilość lokali	Pow. lokalu [m ²]	Wypozażenie techniczne						Uwagi
				woda	gaz	centralne ogrzewanie	termomodernizacja	kanalizacja sanitarna	szambo	
1	Dom Nauczyciela w Celinach	1	54,00	Tak	Nie	Tak	Nie	Nie	Tak	zamieszkany
2	Lokal mieszkalny w byłej szkole w Grzegorzowicach Wielkich	1	46,55	Tak	Nie	Tak	Tak	Nie	Tak	zamieszkany
3	Lokale mieszkalne w Szkole Podstawowej w Sieciechowicach	2	48,07	Tak	Nie	Tak	Tak	Tak	Nie	zamieszkany
			37,66	Tak	Nie	Tak	Tak	Tak	Nie	zamieszkany
4	Lokal mieszkalny w starym budynku szkolnym w Iwanowicach Włosciańskich	1	53,76	Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie	zamieszkany
5	Lokale mieszkalne w starym budynku szkolnym w Naramie	3	39,00	Tak	Nie	Nie	Nie	Nie	Tak	zamieszkany
			60,00	Tak	Nie	Nie	Nie	Nie	Tak	zamieszkany
			30,00	Tak	Nie	Nie	Nie	Nie	Tak	zamieszkany
6	Lokale w Lecznicy Zwierząt w Sieciechowicach	2	50,00	Tak	Nie	Tak	Nie	Nie	Tak	niezamieszkan y, zły stan techniczn
			50,00	Tak	Nie	Tak	Nie	Nie	Tak	niezamieszkan y, zły stan techniczny
	Razem	10	469,04							

2. 2 lokale mieszkalne socjalne o łącznej powierzchni 103,05 m².

Tabela 2. Zestawienie lokali socjalnych.

Lp.	Nazwa lokalu	Ilość lokali	Pow. lokalu [m ²]	Wypozażenie techniczne						Uwagi
				woda	gaz	centralne ogrzewanie	termomodernizacja	kanalizacja sanitarna	szambo	
1	Lokal socjalny w szkole w Grzegorzowicach Wielkich	1	46,05	Tak	Nie	Tak	Tak	Nie	Tak	zamieszkany

2	Lokal socjalny Sułkowice (w byłej szkole)	1	57,00	Tak	Nie	Tak	Nie	Nie	Tak	zamieszkały
	Razem	2	103,05							

Tabela 3. Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy w kolejnych latach.

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Powierzchnia lokali ogółem [m ²]	572,09	572,09	572,09	572,09	572,09
Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	469,04	469,04	469,04	469,04	469,04
Powierzchnia lokali socjalnych [m ²]	103,05	103,05	103,05	103,05	103,05

Tabela 4. Prognozowany stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy w kolejnych latach.

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Stan techniczny lokali mieszkalnych	nie ulegnie pogorszeniu, przewiduje się usuwanie bieżących wad i awarii				
Stan techniczny lokali socjalnych	nie ulegnie pogorszeniu, przewiduje się usuwanie bieżących wad i awarii				

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 5.

1. Poniższa tabela określa dopuszczalny procent udziału poszczególnych rodzajów prac w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczonej w latach 2025 – 2029 na pokrycie potrzeb remontowych. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w tabeli ma na celu poprawienie stanu zasobu mieszkaniowego. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Tabela 5. Nakłady na planowane remonty w latach 2025 – 2029.

Lp.	Wyszczególnienie	2025-2029
1	Wymiana pokrycia dachowego i elementów konstrukcyjnych	20
2	Zewnętrzne utrzymanie budynku	5
3	Malowanie	10
4	Naprawy instalacji wewnętrznych	20
5	Roboty awaryjne i nieprzewidziane	25
6	Termomodernizacja budynków	20
	Razem	100%

Tabela 6. Przewidywane wydatki w kolejnych latach na remonty i modernizację lokali.

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł

Koszty remontów		10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
Koszty modernizacji	5 000,00 zł	10 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
Koszty inwestycyjne		5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł

Wartości w tabeli 6 są wartościami szacunkowym.

2. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela podnoszące standard mieszkań można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru ze strony zarządcy budynku podczas odbioru robót.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, ochrony zdrowia i życia ludzi korzystających z pomieszczeń budynku, zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą i elektryczną, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową. Mają również na uwadze utrzymanie wymaganego stanu technicznego i racjonalnego wykorzystywania energii elektrycznej, ciepłej i wody w budynku.

Tabela 7. Zestawienie potrzeb remontowych lokali mieszkalnych Gminy Iwanowice.

Lp	Nazwa budynku	Potrzeby remontowe	Planowany termin realizacji zadania
1	Dom Nauczyciela w Celinach	Wymiana pieca centralnego ogrzewania	2026
2	Była szkoła w Grzegorzowicach Wielkich	Malowanie pomieszczeń	2028
3	Szkoła Podstawowa w Sieciechowicach	Remont klatki schodowej	2027
4	Stara szkoła w Iwanowicach Włosciańskich	Remont rynien	2026
5	Stara szkoła w Naramie	Wymiana pokrycia dachu, remont klatki schodowej, remont schodów	2027-2028
6	Lecznica zwierząt w Sieciechowicach	Remont dachu, remont klatki schodowej	2029

Tabela 8. Zestawienie potrzeb remontowych lokali socjalnych Gminy Iwanowice.

Lp	Nazwa budynku	Potrzeby remontowe	Planowany termin realizacji zadania
1	Lokal socjalny w szkole w Grzegorzowicach Wielkich	Brak	

2	Lokal socjalny w byłej szkole w Sułkowicach	Remont dachu	2028
---	---	--------------	------

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali.

§ 6.

1. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

2. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Gminy Iwanowice odrębną uchwałą.

Zestawienie lokali możliwych do sprzedaży

Nazwa lokalu	Ilość lokali	powierzchnia	uwagi
Dom Nauczyciela w Celinach	1	54,00	zamieszkały,

§ 7.

1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży pozostałych lokali mieszkalnych, ponieważ położone są w budynkach o charakterze publicznym (szkoły, lecznica zwierząt – nieuregulowany stan prawny)

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025 – 2029, 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.

§ 9.

1. Za zarządzanie zasobem mieszkaniowym odpowiedzialny jest Wójt Gminy.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt.

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

a. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

b. zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685 1 Kodeksu cywilnego.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

5. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

6. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale ustala się na podstawie odrębnych przepisów.

7. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 3 według następujących kryteriów:

- a. bieżąca woda, łazienka wewnątrz mieszkania – 10%,
- b. WC wewnątrz mieszkania – 10%,
- c. przyłączenie do centralne ogrzewanie – 10%,
- d. instalacja gazu ziemnego – 10%,
- e. lokalizacja w budynku, w którym wykonano termomodernizacji – 10%.

8. Ustalone w ust. 7 czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu stosowane będą proporcjonalnie do wielkości zajmowanej powierzchni lokalu.

9. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 3 według następujących kryteriów:

- a. brak łazienki wewnątrz mieszkania – 10%,
- b. brak WC wewnątrz mieszkania – 10%.

10. Ustalone w ust. 9 czynniki obniżające stawkę bazową czynszu stosowane będą proporcjonalnie do wielkości zajmowanej powierzchni lokalu.

11. Czynsz płacony jest z góry do 25 dnia każdego miesiąca do kasy Urzędu Gminy lub na wskazany rachunek bankowy. W przypadku pojawienia się zaległości w zapłacie czynszu należy niezwłocznie wystosować do najemcy pisemne wezwanie do zapłaty przez niego zaległego czynszu wraz z informacją o prawnych konsekwencjach nie uiszczenia czynszu w terminie.

12. W przypadku dokonania przez Gminę ulepszeń w lokalach mających wpływ na wysokość czynszu za ten lokal, najemca będzie płacił czynsz w wysokości uwzględniającej ulepszenia od miesiąca następującego po miesiącu, w którym standard lokalu się podniósł.

§ 10.

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 11

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy Iwanowice.

2. Wójt Gminy Iwanowice może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

§ 12

1. Lokal może być oddany w najem osobie, która:

- a) zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- b) zamieszkuje w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią właściwego organu nadzoru budowlanego,
- c) uzyskuje niskie dochody
- d) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- e) opuściła zakład karny a przed skazaniem zamieszkiwała na terenie gminy,
- f) zamieszkiwała w ośrodkach dla bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwała na stałe na terenie gminy.

§ 13

1. Lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza, a także sporządza ich listę Wójt Gminy Iwanowice
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 2 lat.

§ 14

Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, które:

- 1) nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie na listę przydziału lokalu socjalnego nie przekracza:
 - a) 75 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - b) 50 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 15

1. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w § 14.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad określone w § 14.

§ 16

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego pełnoletnimi dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami w stosunku, do których najemca miał obowiązek świadczenia alimentacyjnego.
2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 jest ustalenie, że wymienione osoby nie mogą zamieszkać z najemcą z tego powodu, że:
 - a) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu w którym zamieszkał,
 - b) przekwaterowanie wszystkich osób wraz z najemcą do nowego miejsca zamieszkania najemcy, spowodowałoby przegęszczenie - poniżej 5 m² na osobę.

§ 17

1. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w § 16 ust. 1, wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając dodatkowy miesięczny termin.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 18

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 kodeksu cywilny, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wynajmujący może w szczególnych wypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do 6 - ciu miesięcy.
3. Wójt Gminy Iwanowice może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu nie krócej jak 4 lata przed śmiercią najemcy.
4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1 lub terminu określonego w ust. 2 wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 19.

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy,

- c) środki programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych,
- d) inne środki.

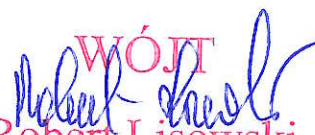
Rozdział VII

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

§ 20.

W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy konieczne jest podejmowanie działań polegających na:

1. zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu najmu,
2. windykacji należności z tytułu najmu lokali,
3. opróżnianiu lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku oraz gdy budynek przeznaczony jest do remontu, rozbiórki lub zbycia,
4. odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców posiadających tytuł prawny do innego lokalu;
5. poprawianiu stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
6. koordynowaniu zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców oraz pomiędzy zadłużonymi użytkownikami lokali a innymi najemcami, deklarującymi gotowość spłaty zadłużenia w całości lub w części.

WÓJT

Robert Lisowski


Natalia Trzaska
WÓJCIAT