

Uchwała nr ____/____/2026
Rady Gminy Gnojnik
z dnia _____ 2026 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz 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) Rada Gminy Gnojnik uchwala co następuje:

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gnojnik.

§3 Traci moc uchwała NR XV/134/2020 Rady Gminy Gnojnik z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik na lata 2020 – 2025 zmieniona uchwałą Nr XX/178/2020 Rady Gminy Gnojnik z dnia 13 października 2020 w sprawie zmiany załącznika do uchwały NR XV/134/2020 Rady Gminy Gnojnik z dnia 30 kwietnia 2020 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik na lata 2020 – 2025.

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

Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej
i Ochrony Środowiska

mgr Kornelia Pabian

(data, pieczęć, podpis pracownika)

Sprawdzono pod względem prawnym:

(data, pieczęć, podpis radcy prawnego)

Zatwierdził:

WÓJT

(data, pieczęć, podpis Wójta)

Przekazano na stanowisko
ds. administracyjno-biurowych:

Magdalena Brydek

Dokument przyjął:

14.02.2026r.

(data, pieczęć, podpis pracownika
ds. administracyjno-biurowych)

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Gnojnik na lata 2026-2030**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1. Użyte określenia oznaczają:

- 1) Ustawa – 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);
- 2) Uchwała – uchwała __/__/2026 Rady Gminy Gnojnik z dnia 2026 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik na lata 2026-2030;
- 3) Gmina – Gmina Gnojnik;
- 4) najniższa emerytura- kwota najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązująca na dzień rozpatrywania wniosku;
- 5) Program- Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik na lata 2026-2030;
- 6) Wójt- Wójt Gminy Gnojnik.

**Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach
2026-2030**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą 3 lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia Tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Adres lokalu/budynku – lokalizacja	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Wyposażenie (instalacje)	Stan techniczny
1.	Lokal mieszkalny nr 1 – Gnojnik 322 (tzw. Agronomówka)	48,00	bieżąca woda, gaz, co, kanalizacja	dobry
2.	Lokal mieszkalny nr 2 – Gnojnik 322 (tzw. Agronomówka)	30,00	bieżąca woda, gaz, co, kanalizacja	dobry
3.	Lokal mieszkalny nr 3 w budynku wielolokalowym w Gnojniku	65,20	bieżąca woda, gaz, co, kanalizacja	dobry

§ 3. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030:

Tabela nr 2

Lp.	Rok	Liczba lokali ogółem	Stan techniczny
1.	2026	3	dobry
2.	2027	3	dobry
3.	2028	3	dobry
4.	2029	3	dobry
5.	2030	3	dobry

2. Prognoza ma charakter wyłącznie szacunkowy m.in. z uwagi na:

- 1) konieczność wykwaterowania najemców z lokali w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 2) konieczność realizacji prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem do socjalnego lokalu,
- 3) przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniono zbycie gminnych budynków i lokali.

§ 4. Nie planuje się inwestycji polegających na budowie nowych lokali mieszkalnych.

§ 5. Jednym z celów niniejszego Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, która odbywać się będzie w szczególności poprzez przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków.

§ 6. W wyniku poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali mieszkalnych oraz polepszenie warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2030

§ 7. 1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Wójta na podstawie przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków i lokali wymaga remontów i modernizacji. Planowanie remontów oraz modernizacji budynków i lokali w latach 2026-2030 wynika z prognoz możliwości finansowania ich przez Gminę w poszczególnych latach. Na 2026 r. zaplanowano adaptację i remont lokalu znajdującego się pod adresem Uszew 144, stanowiącego własność Gminy, aby móc włączyć go do mieszkaniowego zasobu Gminy, a na 2027 r. planuje się docieplenie fundamentów budynku i remont podłóg budynku zlokalizowanego pod adresem Gnojnik 322 (tzw. Agronomówka). W kolejnych latach środki przeznaczane będą na bieżące naprawy.

Tabela nr 3

Lp.	Rok	Środki na pokrycie remontów i modernizacji w zł
1.	2026	25 000,00
2.	2027	50 000,00
3.	2028	5 000,00

4.	2029	5 000,00
5.	2030	5 000,00

3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) środków wydzielanych z budżetu Gminy,
- 3) środków pochodzących z programów rządowych.

4. W ramach wymienionych w ust. 3 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia i zdrowia,
- 2) prace zapobiegawcze,
- 3) prace zachowawcze.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

§ 8. 1. Gmina będzie dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie zgodnie ze stosowną uchwałą Rady Gminy.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Planuje się roczną sprzedaż lokali w ilości określonej w Tabeli nr 4, z możliwością jej zmiany.

Tabela nr 4

Prognozowana sprzedaż lokali	Rok sprzedaży				
	2026	2027	2028	2029	2030
	1	0	0	0	0

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 9. 1. Wójt w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokalu mieszkalnego,
- 2) za najem socjalny lokalu.

§ 10. 1 Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość.

2. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) woda bieżąca w lokalu – zwyżka 5 %,
- 2) kanalizacja w lokalu – zwyżka 5 %,
- 3) centralne ogrzewanie w lokalu – zwyżka 15 %.

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) brak łazienki oraz w.c. w lokalu - 5 %;
- 2) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej-5 %;

- 3) brak centralnego ogrzewania - 15 %.
4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu podlegają sumowaniu, przy czym stawka najniższego czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż 70% stawki bazowej.
5. Wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 11. 1. Wysokość czynszu za najem socjalny lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu.
2. Do czynszu za najem socjalny lokalu nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.
3. Stawka czynszu za najem socjalnym lokalu nie może przekraczać połowy stawki bazowej obowiązującej dla najmu lokali mieszkalnych.

§ 12. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

§ 13. Wójt, na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu na czas nieokreślony, może zastosować na okres 12 miesięcy obniżkę czynszu o 50%. Obniżka taka może być zastosowana w przypadku najemcy, którego średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekroczy kwoty wynikającej z uchwały Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 14. Czynsz najmu płatny będzie zgodnie z ustaleniami o formie i warunkach płatności zwartych w umowie najmu.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2030

- § 15. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt.
2. Wójt kieruje się zasadą racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy, sprawuje zarząd, kieruje i prowadzi nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami lokalowymi poprzez zawieranie umów najmu, stosowanie stawek czynszu i ich obniżanie.
3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

- § 16. Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:
- 1) wpływy z czynszu najmu lokali,
 - 2) środki wydzielone z budżetu Gminy,
 - 3) środki pochodzące ze sprzedaży lokali,
 - 4) środki pozyskiwane z programów rządowych.

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w latach 2026-2030 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, koszty inwestycyjne

§ 17. 1. W celu poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych.

2. Remonty lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta oraz ustalenia zasad rozliczania kosztów ponoszonych z tego tytułu.

§ 18. Wydatki w latach 2026-2030 na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania oraz ewentualnej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

Tabela nr 5

Lp.	Rok	Podział wydatków				
		Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	Koszty inwestycyjne w zł
1.	2026	-	25 000,00	-	-	-
2.	2027	-	50 000,00	-	-	-
3.	2028	-	5 000,00	-	-	-
4.	2029	-	5 000,00	-	-	-
5.	2030	-	5 000,00	-	-	-

Rozdział IX

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

§ 19. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

- 1) zabezpieczenie coroczne w budżecie Gminy stosowanych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości,
- 3) dokonywanie remontów celem podniesienia stanu technicznego i standardu,
- 4) pozyskiwanie funduszy z dodatkowych źródeł finansowania w celu wykonania modernizacji budynków.

§ 20. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości określonej w § 8 z możliwością jej zwiększenia.

§ 21. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w zakresie prowadzenia remontów nie będzie wymagała lokali zamiennych, ponieważ roboty będą prowadzone etapami i w okresie sprzyjających warunków atmosferycznych.

Rozdział X
Przepisy końcowe

§ 22. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Uchwałą mają zastosowanie przepisy Ustawy.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 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), do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dotychczas obowiązywała uchwała Nr XV/134/2020 Rady Gminy Gnojnik z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik na lata 2020 – 2025, zmieniona uchwałą Nr XX/178/2020 Rady Gminy Gnojnik z dnia 13 października 2020 w sprawie zmiany załącznika do uchwały NR XV/134/2020 Rady Gminy Gnojnik z dnia 30 kwietnia 2020 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik na lata 2020 – 2025.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik na lata 2026-2030 stanowi podstawowy dokument określający kierunki działań Gminy w zakresie zarządzania i racjonalnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego w perspektywie kilkuletniej.

Przyjęcie powyżej wskazanego programu umożliwia prowadzenie spójnej i długofalowej polityki mieszkaniowej Gminy Gnojnik, ukierunkowanej na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, zwłaszcza osób i rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej. Dokument ten pozwala również na racjonalne planowanie wydatków związanych z utrzymaniem, modernizacją i rozwojem mieszkaniowego zasobu Gminy Gnojnik, a także na zapewnienie efektywnego wykorzystania środków finansowych Gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gnojnik na lata 2026-2030 zawiera wszystkie niezbędne, ustawowo wymagane zagadnienia wskazane w art. 21 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. Program obejmuje w szczególności analizę stanu technicznego i struktury zasobu, przewidywane zmiany w jego wielkości, plan remontów i modernizacji budynków, plan sprzedaży lokali oraz zasady polityki czynszowej i zarządzania lokalami.

Wobec powyższego uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na Radę Gminy Gnojnik, dlatego też podjęcie uchwały jest zasadne.

Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej
i Ochrony Środowiska

mgr Kornelia Pabian