

zatwierdzony przez.....*Byuski*.....

**UCHWAŁA NR .../.../26  
RADY GMINY SPYTKOWICE**

z dnia 18 marca 2026 r.

**w sprawie: przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Spytkowice na lata 2026-2035**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

**Rada Gminy Spytkowice uchwala, co następuje:**

**§ 1**

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Spytkowice na lata 2026 – 2035, w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

**§ 3**

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

*Sporządził: Teresa Biela*

*Biela*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ...../...../26

Rady Gminy Spytkowice

z dnia 18 marca 2026 r.

**I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

1. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Nazwa budynku / nazwa lokalu / ulica i numer	Stan techniczny *	Wyposażenie w instalacje (elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizacyjną, łazienka, centralne ogrzewanie)	Rok budowy
<b>RYCZÓW</b>				
1	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/1	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
2	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/2	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka	lata 60-te
3	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/3	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka	lata 60-te
4	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/4	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
5	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/5	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
6	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/6	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
7	Budynek komunalny „Weterynaria”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 7/7	dobry	elektryczną, wodociągową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te

8	Budynek komunalny „Agronomówka”/ lokal mieszkalny/ ul. Parkowa 9	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 60-te
<b>SPYTKOWICE</b>				
9	Wspólnota Mieszkaniowa / lokal mieszkalny / ul Szkolna 1/2	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70-te
10	Wspólnota Mieszkaniowa / lokal mieszkalny/ ul Szkolna 3/1	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70-te
11	Wspólnota Mieszkaniowa / lokal mieszkalny / ul Szkolna 3/4	dobry	elektryczną, wodociągową, gazową, łazienka, centralne ogrzewanie	lata 70-te

\*Dla potrzeb oceny stanu technicznego przyjęto następujące kryteria:

- stan zły - potrzeba wykonania gruntownego remontu,
- stan średni - potrzeba wykonania remontu celem zapobiegnięcia pogorszeniu się stanu technicznego budynku,
- stan dobry - bieżąca konserwacja i wykonywanie bieżących napraw celem utrzymania budynku w stanie nie pogorszonym.

Lokale mieszkalne w przypadku zaistnienia takiej potrzeby mogą być przeznaczone na najem socjalny bądź komunalny, jednakże najczęściej dopiero w chwili zwolnienia ich przez dotychczasowych najemców.

W chwili podjęcia niniejszej uchwały mieszkaniowy zasób Gminy Spytkowice obejmuje 8 lokali mieszkalnych, mieszczących się w 2 budynkach stanowiących własność gminy, natomiast 3 lokale mieszkalne mieszczą się w 2 budynkach stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową. Ponadto 7 lokali mieszkalnych zostało wynajętych w ramach najmu socjalnego. -

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

### 1. Analiza potrzeb.

Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wynajęte, a stanowiące własność Gminy Spytkowice.

### 2. Plan remontów i modernizacji.

W latach 2026–2035 przeprowadzane będą tylko remonty, bieżące roboty konserwacyjne oraz modernizacje bieżące budynków.

Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych w budżecie Gminy.

Gmina przeprowadzi remonty kapitalne budynków mieszkalnych, w zależności od ich stanu technicznego.

### **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Spytkowice z wyłączeniem lokali socjalnych mogą być sprzedawane na zasadach zgodnych z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z zastosowaniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026–2035.

### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się stawki czynszu według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wójt Gminy Spytkowice zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.

3. Stawka czynszu najmu dotycząca najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Spytkowice.

4. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2035, 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.

### **V. 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.**

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Spytkowice zarządza Wójt Gminy Spytkowice.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) Utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń;
- 3) Prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) Remonty, konserwacje i modernizacje bieżące lokali i budynków.

3. Nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania

mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2035.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Spytkowice.

#### **VII. 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.**

Wysokość wydatków w kolejnych latach uzależniona będzie od niezbędnych potrzeb w tym zakresie oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Gminy.

#### **VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Aktualizacja stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych.
2. Podejmowanie działań w celu:
  - 1) Zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy środków na racjonalne, oszczędne i efektywne utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
  - 2) Zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez zapewnienie w szczególności lokali z najmem socjalnym i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

## UZASADNIENIE

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Przepisy nie określają maksymalnego okresu, na jaki może zostać uchwalony ten program. Program zawiera szczegółowe informacje, takie jak prognozy dotyczące stanu technicznego zasobu, plan remontów, zasady polityki czynszowej oraz źródła finansowania

Prez