

**UCHWAŁA NR 601/LIX/2023  
RADY MIEJSKIEJ W MYŚLENICACH**

z dnia 27 stycznia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Myślenice na lata 2023-2027.**

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. 2022, poz. 172 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 40), Rada Miejska w Myślenicach uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myślenice na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Myślenice.

**§ 3.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Myślenicach

**mgr Waław Szczotkowski**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myślenice na lata 2023-2027**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy.

**Rozdział 1.**

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

1. Obowiązki Gminy Myślenice, wynikające z przepisów prawa w zakresie utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym, umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem, powodują konieczność dalszego podejmowania przez gminę działań, których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Gmina Myślenice w swoim zasobie mieszkaniowym posiada lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Myślenice oraz w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych.

3. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale, które wynajmowane są na czas nieoznaczony, czas oznaczony oraz lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy – dotyczy to mieszkań wynajmowanych pracownikom oświaty, zatrudnionym w placówkach (szkołach, przedszkolach).

Tabela 1. Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Myślenice

Lp.	Adres lokalu	Metraż (m <sup>2</sup> )	Forma użytkowania	Stan techniczny lokalu	Własność budynku
1	Myślenice, os.1000-lecia 2/8	37	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, co, instalację wod-kan	budynek wspólnoty mieszkaniowej
2	Myślenice, os.1000-lecia 2/13	49,2	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, co, instalację wod-kan	
3	Myślenice, os.1000-lecia 2/28	25,3	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewany elektrycznie	
4	Myślenice, os.1000-lecia 2/31	25,3	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, co, instalację wod-kan	
5	Myślenice, os.1000-lecia 4/1	64,9	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, instalację wod-kan, piece kaflowe	budynek wspólnoty mieszkaniowej
6	Myślenice, os.1000-lecia 4/12	25,3	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, co, instalację wod-kan	
7	Myślenice, os.1000-lecia 4/26	37	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, co, instalację wod-kan	
8	Myślenice, os.1000-lecia 7/32	34,8	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, co, instalację wod-kan	budynek wspólnoty mieszkaniowej
9	Myślenice, os.1000-lecia 13/11	38,6	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, co, instalację wod-kan	budynek wspólnoty mieszkaniowej
10	Myślenice, os.1000-lecia 13/26	38,6	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, piec kaflowy, instalację wod-kan	
11	Myślenice, os.1000-lecia 13/30	44,6	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, piece kaflowe, instalację wod-kan	
12	Myślenice, os.1000-lecia 13/31	44,6	najem na czas nieznaczony	lokal wyposażony w gaz, piece kaflowe, instalację	

				wod-kan	
13	Myślenice, os.1000-lecia 13/37	44,6	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, piece kaflowe, instalację wod-kan	
14	Myślenice, os.1000-lecia 13/42	44,6	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, piece kaflowe, instalację wod-kan	
15	Myślenice, os.1000-lecia 13/45	44,6	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, piece kaflowe, instalację wod-kan	
16	Myślenice, os.1000-lecia 14/19	44,3	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, piece kaflowe, instalację wod-kan	budynek wspólnoty mieszkaniowej
17	Myślenice, Rynek 2/3	27,3	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w inst.co, instalację wod-kan	budynek wspólnoty mieszkaniowej
18	Myślenice, ul. Drogowców 4/1	35,66	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w piece kaflowe, instalację wod-kan	budynek stanowiący własność gminy
19	Myślenice, ul. Drogowców 4/2	31,79	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w piece kaflowe, instalację wod-kan	
20	Myślenice, ul. Drogowców 4/3	18,64	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony, instalację wod-kan, ogrzewany elektrycznie	
21	Myślenice, ul. Niepodległości 9a/18	46,5	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	budynek wspólnoty mieszkaniowej
22	Myślenice, ul. Sienkiewicza 18/1	30,51	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	budynek stanowiący własność gminy
23	Myślenice, ul. Sienkiewicza 18/2	59,90	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	
24	Myślenice, ul. Sienkiewicza 18/3	67,33	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	
25	Osieczany 269/8D	52,75	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	budynek wspólnoty mieszkaniowej
26	Trzemeśnia 256/1	28,03	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	budynek stanowiący własność gminy
27	Trzemeśnia 256/2	35,61	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	
28	Trzemeśnia 256/3	48,21	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	
29	Trzemeśnia 256/4	44,43	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	
30	Trzemeśnia 256/5	56,98	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	
31	Trzemeśnia 256/6	67,75	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	
32	Trzemeśnia 256/7	32	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-kan	
33	Trzemeśnia 256/8	21	najem na czas nieznaczoney	lokal wyposażony w gaz, instal. co, instalację wod-	

				kan	
34	Jawornik 773/1	38,70	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	budynek stanowiący własność gminy
35	Jawornik 773/2	38,70	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
36	Jawornik 773/3	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
37	Jawornik 773/4	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
38	Jawornik 773/5	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
39	Jawornik 773/6	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
40	Jawornik 773/7	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
41	Jawornik 773/8	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
42	Jawornik 773/9	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
43	Jawornik 773/10	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
44	Jawornik 773/11	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
45	Jawornik 773/12	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
46	Jawornik 773/13	38,70	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
47	Jawornik 773/14	38,70	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
48	Jawornik 773/15	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
49	Jawornik 773/16	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
50	Jawornik 773/17	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
51	Jawornik 773/18	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
52	Jawornik 773/19	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
53	Jawornik 773/20	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	

54	Jawornik 773/21	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
55	Jawornik 773/22	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
56	Jawornik 773/23	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
57	Jawornik 773/24	23,20	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie elektryczne	
58	Jawornik II/1	23,5	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	budynek stanowiący własność gminy
59	Jawornik II/2	37,6	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
60	Jawornik II/3	50,2	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
61	Jawornik II/4	23,2	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
62	Jawornik II/5	23,8	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
63	Jawornik II/5a	23,8	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
64	Jawornik II/6	25,1	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
65	Jawornik II/7	23,2	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
66	Jawornik II/8	23,2	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
67	Jawornik II/9	24,9	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	

68	Jawornik II/10	23,8	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	budynek stanowiący własność gminy
69	Jawornik II/10a	23,8	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
70	Jawornik III/1	24,6	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
71	Jawornik III/2	44	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
72	Jawornik III/3	53,1	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
73	Jawornik III/4	23,6	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
74	Jawornik III/5	23,6	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
75	Jawornik III/6	26,3	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
76	Jawornik III/7	26,3	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
77	Jawornik III/8	25,7	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
78	Jawornik III/9	25,2	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
79	Jawornik III/10	26,8	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
80	Jawornik III/11	24	najem na czas oznaczony	lokal o obniżonym standardzie, bez instalacji	

				wod-kan, ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka i wc	
81	Jawornik IV/1	28,9	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie piecowe	budynek stanowiący własność gminy
82	Jawornik IV/2	22,4	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie piecowe	
83	Jawornik IV/2a	27,6	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie piecowe	
84	Jawornik IV/3	39,8	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie piecowe	
85	Jawornik IV/4	20,3	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie piecowe	
86	Jawornik IV/5	18,3	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie piecowe	
87	Jawornik IV/6	42,4	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie piecowe	
88	Jawornik IV/7	38	najem na czas oznaczony	lokal wyposażony w instalację wod-kan, ogrzewanie piecowe	
89	Droginia 20 Szkoła Podstawowa w Drogini	52,30	najem na czas nieoznaczony	lokal wyposażony w inst. wod-kan, gaz, c.o.	budynek stanowiący własność gminy
90	Jawornik 293/1 Szkoła Podstawowa w Jaworniku	46,69	najem na czas stosunku pracy	lokal wyposażony w inst. wod-kan, gaz, c.o. - indywidualnie	budynek stanowiący własność gminy
91	Jawornik 293/2 Szkoła Podstawowa w Jaworniku	35,45	najem na czas stosunku pracy	lokal wyposażony w inst. wod-kan, gaz, c.o. - indywidualnie	
92	Jasienica 48 Szkoła Podstawowa w Jasienicy	44,11	najem na czas stosunku pracy	lokal wyposażony w inst. wod-kan, gaz, c.o.	budynek stanowiący własność gminy
93	Krzyszkwice 368 Szkoła Podstawowa w Krzyszkowicach	72,26	najem na czas stosunku pracy	lokal wyposażony w inst. wod-kan, gaz, c.o. - indywidualnie	budynek stanowiący własność gminy
94	Trzemeśnia 250 Szkoła Podstawowa w Trzemeśni	79,88	najem na czas nieoznaczony	lokal wyposażony w inst. wod-kan, gaz, c.o. - indywidualnie	budynek stanowiący własność gminy
95	Myślenice, ul. Pardyaka 26 Szkoła Podstawowa Nr 3	46,99	najem na czas nieoznaczony	lokal wyposażony w inst. wod-kan, gaz, c.o. - indywidualnie	budynek stanowiący własność gminy
96	Myślenice, ul. Ogrodowa 7 Przedszkole Samorządowe Nr 6	27,26	najem na czas nieoznaczony	lokal wyposażony w inst. wod-kan, gaz, c.o. - indywidualnie	budynek stanowiący własność gminy
97	Myślenice, ul. Batorego 1A – Przedszkole Samorządowe Nr 8	27,26	najem na czas stosunku pracy	lokal wyposażony w inst. wod-kan, gaz, c.o. - indywidualnie	budynek stanowiący własność gminy

98	Jasienica 48a Przedszkole Samorządowe w Jasienicy	47,47	najem na czas stosunku pracy	lokal wyposażony w inst. wod-kan, gaz, c.o.	budynek stanowiący własność gminy
----	--	-------	---------------------------------	--	--

4. Na stan prognozowanej liczby lokali mieszkalnych na koniec obowiązywania obecnego programu bezpośredni wpływ będzie mieć m.in. zbywanie lokali na rzecz ich najemców, nabywanie lokali, ewentualne wyłączenia z eksploatacji budynków z uwagi na ich stan techniczny.

Tabela 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Myślenice wraz z prognozą do 2027 r.

	Stan na:					
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	98	98	95	96	97	97
w tym:						
Lokale mieszkalne z umowami na czas nieoznaczony	37	37	35	36	37	37
Najem socjalny lokali	55	55	55	55	55	55
Najem na czas stosunku pracy	6	6	5	5	5	5

5. Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy jest zróżnicowany. Ma na to wpływ kilka czynników, m.in. wiek budynku, technologia jego budowy, sposób użytkowania przez najemców, w szczególności dotyczy to budynków z najmem socjalnym lokali. Ocena stanu technicznego budynków określona została na podstawie wyników z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych:

Tabela 3. Obecny stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Myślenice

Lp.	Adres budynku	Stan techniczny budynku
1	Jawornik 773	zadawalający
2	Jawornik II	mierny
3	Jawornik III	mierny
4	Jawornik IV	zadawalający
5	Myślenice, ul. Drogowców 4	zadawalający
6	Myślenice, ul. Sienkiewicza 18	zadawalający
7	Trzemeśnia 256	zadawalający
8	Droginia 20	zadawalający
9	Jawornik 293	zadawalający
10	Jasienica 48	zadawalający
11	Jasienica 48a	zadawalający
12	Krzyszkwice 368	zadawalający
13	Trzemeśnia 250	zadawalający
14	Myślenice, ul. Paradyka 26	zadawalający
15	Myślenice, Ogrodowa 7	zadawalający
16	Myślenice, Batorego 1A	zadawalający

Tabela 4. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Myślenice do 2027 r.

Lp.	Adres budynku	Stan techniczny budynku				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Jawornik 773	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
2	Jawornik II	mierny	mierny	mierny	zadawalający	zadawalający
3	Jawornik III	mierny	mierny	mierny	zadawalający	zadawalający
4	Jawornik IV	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
5	Myślenice, ul. Drogowców 4	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
6	Myślenice, ul. Sienkiewicza 18	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
7	Trzemeśnia 256	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
8	Droginia 20	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
9	Jawornik 293	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
10	Jasienica 48	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
11	Jasienica 48a	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający



12	Krzyszkwice 368	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
13	Trzemeśnia 250	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
14	Myślenice, ul. ParDYaka 26	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
15	Myślenice, Ogrodowa 7	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
16	Myślenice, Batorego 1A	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

## Rozdział 2.

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

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Myślenice, w szczególności w budynkach, w których realizowany jest najem socjalny lokali, pomimo podejmowania działań remontowych w latach obowiązywania poprzednich wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Myślenice, nadal wymaga nakładów finansowych na remonty i modernizacje.

Przeprowadzone przeglądy stanu technicznego budynków wykazują, że większość budynków, których właścicielem jest Gmina Myślenice, znajduje się w zadowolającym stanie technicznym, wyjątek stanowią dwa budynki z najmem socjalnym lokali w Jaworniku, które wymagają generalnego remontu.

2. Celem zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także utrzymania budynków w stanie niepogorszonym, zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz ich mieniu a także konstrukcji technicznej budynku,
- 2) realizację zaleceń przeciwpożarowych,
- 3) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
- 4) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego,
- 5) naprawę lub wymianę instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania.

W celu ograniczenia emisji szkodliwych związków do atmosfery powstających ze spalania paliw stałych, Gmina stara się wymieniać, w miarę możliwości technicznych oraz finansowych paleniska węglowe na kotły gazowe lub ogrzewanie elektryczne. Proces ten będzie kontynuowany w kolejnych latach.

Tabela 5. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2023-2027

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Budynki stanowiące współwłasność gminy (kwotowo PLN)					
Udział gminy w funduszach remontowych we wspólnotach mieszkaniowych	25000	28000	31000	33000	35000
Budynki stanowiące własność gminy (liczba budynków)					
Instalacje (c.o., wod-kan, gaz, elekt)	3	4	2	1	1
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1	1	0	0	0
Remonty o dużym zakresie prac	0	1	1	1	1
Malowanie klatek schodowych /korytarzy	1	1	0	0	0
Zmiana sposobu ogrzewania na gazowe lub elektryczne	4	1	0	0	0
Pozostałe prace remontowe	1	1	1	1	1

## Rozdział 3.

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myślenice prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na zasadach określonych w Uchwale Nr 593/LVIII/2022 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie zasad zbywania lokali stanowiących własność Gminy Myślenice oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych ma na celu zwiększenie efektywności gospodarowania zasobem gminy i realizowana będzie zarówno w nieruchomościach stanowiących własność, jak i współwłasność Gminy Myślenice.

3. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Myślenice przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Gmina Myślenice może odmówić sprzedaży lokali w każdym uzasadnionym przypadku, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy oraz w przypadkach określonych w odrębnych przepisach dotyczących zbywania lokali.

5. W latach obowiązywania programu 2023-2027 szacuje się następującą sprzedaż lokali: w 2023 roku – 0 lokali, w 2024 roku – 1 lokal, w 2025 roku – 1 lokal, w 2026 roku – 1 lokal, w roku 2027 – 1 lokal.

#### **Rozdział 4.**

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

1. Obowiązki Gminy Myślenice związane z racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności związane z właściwym utrzymaniem technicznym budynków mieszkalnych oraz remontów lokali odzyskanych do ponownego najmu, zobowiązują Gminę Myślenice do kreowania polityki czynszowej, która umożliwia pokrycie kosztów utrzymania zasobu.

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Stawka bazowa czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego ogłaszanego przez Wojewodę Małopolskiego.

4. Wysokość czynszu dla danego lokalu ustalana jest w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

5. Stawka bazowa zostaje obniżona:

- a) o 10% jeżeli lokal znajduje się poza granicami administracyjnymi miasta Myślenice, lub lokal nie posiada instalacji centralnego ogrzewania,
- b) o 20% jeżeli lokal znajduje się w budynku o bardzo złym stanie technicznym.

6. Czynniki obniżających wysokość czynszu danego lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny i tymczasowe pomieszczenie.

7. Dodatkowa obniżka czynszu jest możliwa dla najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w Uchwale Nr 299/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Myślenice. Obniżka naliczonego według obowiązujących stawek czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu przekroczy 2% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

8. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu jest zobowiązany do złożenia wniosku o jej przyznanie.

#### **Rozdział 5.**

##### **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. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podejmowanie wszelkich decyzji oraz dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej eksploatacji oraz bieżącego administrowania zasobem a także czynności zmierzające do utrzymania lokali i budynków w stanie nie pogorszonym.

2. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice, w szczególności:

- a) administrowanie lokalami będącymi własnością Gminy Myślenice i znajdującymi się w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych,
- b) pobieranie czynszu i opłat z tytułu najmu lokali,

- c) prowadzenie egzekucji zaległości z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych,
- d) utrzymanie budynków i lokali w należyтым stanie technicznym, umożliwiającym ich eksploatację zgodnie z przeznaczeniem,
- e) usuwanie awarii oraz dokonywanie bieżących napraw w celu utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie,
- f) dokonywanie bieżących remontów i modernizacji w lokalach i budynkach,
- g) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków i na terenach znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Myślenice wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na optymalizację kosztów i efektywność świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027**

1. Właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Myślenice oraz skuteczna realizacja założeń niniejszego programu wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu w nieruchomościach, w których Gmina Myślenice jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości.

2. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym to w szczególności:

- a) opłaty niezależne od właściciela – koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali,
- b) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z administrowaniem, utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, m.in: ubezpieczenie nieruchomości,
- c) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy,
- d) koszty remontów, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii,
- e) koszty adaptacji, modernizacji, doposażenia w instalacje.

3. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki pochodzące z budżetu gminy.

4. Wyżej wymienione środki mogą być uzupełniane środkami pochodzącymi z:

- a) budżetu państwa,
- b) pożyczek i kredytów,
- c) środków w ramach dostępnych programów.

## **Rozdział 7.**

**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 wydatki inwestycyjne.**

1. W okresie obowiązywania niniejszego programu przyjmuje się kontynuację systematycznego wzrostu wydatków przeznaczonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego i powiązanie ich ze zmianą stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Myślenice będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli 6, z zastrzeżeniem iż wszystkie wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów z czynszów, wysokości środków z innych źródeł budżetu Gminy Myślenice oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy w danym roku budżetowym, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela 6. Przewidywana wysokość kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027

Lp.	Koszty w latach				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	200000	220000	250000	260000	280000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	40000	80000	110000	120000	130000
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest współwłaścicielem	25000	28000	30000	32000	34000
Wydatki inwestycyjne*	0	0	0	0	0

\* Wysokość wydatków inwestycyjnych będzie uzależniona od możliwości budżetowych Gminy i pozyskanych środków zewnętrznych.

### **Rozdział 8.**

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

1. W celu dalszej poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się kontynuację następujących działań:

- a) umożliwienie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- b) inicjowanie i prowadzenie efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
- c) wdrażanie systemu zamiany lokali mieszkalnych służącego racjonalnemu przeprowadzeniu napraw i remontów lokali poprzez dostarczanie najemcom lokali zamiennych w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
- d) weryfikowanie umów najmu i wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- e) aktywną windykację należności czynszowych,
- f) sprzedaż mieszkań, zgodnie z Uchwałą Nr 593/LVIII/2022 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie zasad zbywania lokali stanowiących własność Gminy Myślenice oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych.

2. Zakłada się kontynuowanie działań zmierzających do likwidacji lokali mieszkalnych położonych w placówkach (szkoły, przedszkola), z przeznaczeniem na potrzeby własne tych placówek.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 172), Rada Miejska w Myślenicach uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - planowana sprzedaż lokali.

Powyższy przepis zawiera upoważnienie ustawowe, które ma charakter otwarty. Oznacza to, że wszystko co nie zostało wymienione w upoważnieniu ustawowym, a wiąże się z wieloletnim gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy, może zostać uregulowane w programie.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej, niezbędne do ustalania wysokości stawek czynszu najmu. Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji.