

PROJEKT

2

UCHWAŁA NR ... /2026

RADY GMINY BORZĘCIN

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borzęcin na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust 1 i art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1436) 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 Borzęcin uchwala co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

№	Opis	Wartość	Wzrost
1	Agencja Wsparcia Rolnictwa	50,31	średni
2	Agencja Wsparcia Rolnictwa	34,48	średni
3	Współpraca Szkoła Podstawowa	48,00	średni
4	Współpraca Szkoła Podstawowa	48,00	średni
5	Dom Naukowy, Rybników 1251	73,10	średni
6	Dom Naukowy, Rybników 1251	41,50	średni

Spis treści: Pylak

Robert Pylak
KANCELARIA ADWOKACKA
Adwokat - Robert Pylak
31-546 Kraków, ul. Mogińska 86/11
Tel. 504 396 777
e-mail: pylakancelaria@poczta.fm

Załącznik
do uchwały
Rady Gminy Borzęcin
z dnia 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BORZĘCIN NA LATA 2026-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borzęcina na lata 2026 – 2030 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej. Do zadań gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Borzęcin, w szczególności osób znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i finansowej, poprawa warunków zamieszkania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy, a także racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BORZĘCIN NA LATA 2026– 2030

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Borzęcin na dzień 31 grudnia 2025 r. obejmuje 6 lokali mieszkalnych.

Powierzchnię oraz wyposażenie techniczne lokali obrazuje poniższa tabela:

L.p.	Położenie/ miejscowość	Pow. lokalu	Wyposażenie i instalacje	Stan techniczny
1.	Agronomówka Borzęcin 586 c	59,21	Elektryczna, wod-kan	średni
2.	Agronomówka Borzęcin 586 c	34,48	Elektryczna, wod-kan	średni
3.	Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. Teofila Lenartowicza, Łęki 206	48,00	Elektryczna, c.o. gazowe, wod-kan	średni
4.	Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. Teofila Lenartowicza, Łęki 206	48,00	Elektryczna, c.o. gazowe, wod-kan	średni
5.	Dom Nauczyciela, Przyborów 183/1	73,10	Elektryczna, c.o. gazowe, wod-kan	średni
6.	Dom Nauczyciela, Przyborów 183/1	41,00	Elektryczna, c.o. gazowe, wod-kan	średni

Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych mieszkań. W okresie od 2021 r. do 2025 r. nastąpił ubytek lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy spowodowany sprzedażą lokalu na rzecz dotychczasowych najemców (1 lokal w Domu Nauczyciela w Przyborowie) oraz włączenie lokalu mieszkalnego w Bielczy do Zespołu Szkolno-Przedszkolnego celem zwiększenia powierzchni przedszkola.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Z uwagi na wiek budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy stan większości z nich należy określić jako średni. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Borzęcin, która będzie prowadzona w miarę zaistniałych potrzeb i posiadanych środków finansowych. Wydatki w kolejnych latach, będą określane corocznie przez Radę Gminy w projekcie budżetu, uwzględniając konieczne koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków.

Przyjmuje się następujący plan remontów lokali mieszkalnych na lata 2026 – 2030:

Rok	Przewidywane remonty lokali mieszkalnych
2026	Prace konserwatorskie
2027	Prace konserwatorskie
2028	Prace konserwatorskie
2029	Prace konserwatorskie
2030	Prace konserwatorskie

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

Gmina Borzęcin przewiduje sprzedaż lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynku Domu Nauczyciela w Przyborowie w kolejnych latach. Sprzedaż uzależniona będzie od zainteresowania najemców ich wykupem. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone na cele inwestycyjne Gminy.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa Gminy Borzęcin zmierzać będzie w kierunku ustalenia stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Faktem jest, iż wpływy z opłat czynszowych nigdy nie zbilansują wydatków związanych z utrzymaniem zasobów. Głównymi przyczynami są niewielki zasób mieszkaniowy i niskie stawki czynszu, a z drugiej strony wysokie koszty remontów i modernizacji.

Wysokość czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Borzęcin ustalana jest w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Borzęcin zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1) Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ulegać będzie podwyższeniu za wyposażenie lokalu

w:

a) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – 20%

2) Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ulegać będzie obniżeniu z powodu za:

a) brak wc w lokalu – 5%

b) brak łazienki w lokalu – 5%

c) brak instalacji technicznych w lokalu dotyczący:

a. wody – 2%

b. kanalizacji – 1%

c. gazu – 2%

Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się na poziomie 50% stawki najniższego czynszu lokali mieszkalnych, obowiązującej w zasobie mieszkaniowym Gminy Borzęcin.

Zmiana wysokości czynszu może być dokonywana w okresach nie krótszych niż 6 miesięcy, pisemnie z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

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

Podwyższanie opłat niezależnych od właściciela lokalu oraz sposób ich płaćenia, są regulowane na podstawie odrębnych przepisów.

Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy.

W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA BUDYNKAMI I LOKALAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BORZĘCIN ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

W imieniu Gminy Borzęcin gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy, poprzez inspektora ds. gospodarki mieszkaniowej w Urzędzie Gminy w Borzęcinie.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Borzęcin, obejmują w szczególności:

- zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, naliczanie i pobieranie czynszu oraz innych opłat związanych z najmem tych lokali oraz weryfikacja zawartych już umów,
- dokonywanie przeglądów okresowych budynków komunalnych,
- podejmowania czynności mających na celu właściwe techniczne utrzymanie budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Borzęcin będą dochody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, dochody własne Gminy oraz w miarę możliwości pozyskane środki zewnętrzne.

VII. WYSOKOŚĆ PLANOWANYCH WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI I KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Wysokość wydatków w kolejnych latach określa corocznie przedkładając projekt planu finansowego do Rady Gminy o przeznaczeniu środków uwzględniających koszty eksploatacji i remontów, koszty modernizacyjne i inwestycyjne.

Prognozowaną wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty w złotych				
	Bieżącej eksploatacji	Remontów	Modernizacji	Inwestycyjne	Razem
2026	9 550,00	1 000,00	0,00	0,00	10 550,00
2027	10 000,00	3 000,00	0,00	0,00	13 000,00
2028	10 000,00	3 000,00	0,00	0,00	13 000,00
2029	10 000,00	3 000,00	0,00	0,00	13 000,00
2030	10 000,00	3 000,00	0,00	0,00	13 000,00

Gmina nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym lokali, których byłaby jednym z współwłaścicieli.

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) Coroczne zapewnienie w budżecie środków na remonty i modernizację lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy
- 2) Sprzedaż lokali na rzecz najemców, sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

Uzasadnienie

Uchwalenie Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) należy do wyłącznej kompetencji Rady Gminy.

Zgodnie z wymogami ustawowymi, opracowany program na lata 2026–2030 obejmuje w szczególności:

1. Prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu, który na dzień 31 grudnia 2025 r. obejmuje 6 lokali mieszkalnych o średnim stanie technicznym.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów, zakładający systematyczne prowadzenie prac konserwatorskich w celu poprawy standardu lokali.
3. Planowaną sprzedaż lokali, przewidzianą dla nieruchomości w budynku Domu Nauczyciela w Przyborowie, uzależnioną od zainteresowania najemców.
4. Zasady polityki czynszowej, dążące do maksymalnego pokrycia kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem czynników podwyższających (np. centralne ogrzewanie) oraz obniżających stawkę (np. brak łazienki czy gazu).
5. Sposób zarządzania zasobem, który sprawuje Wójt Gminy Borzęcin przy pomocy wyspecjalizowanego pracownika Urzędu Gminy.
6. Źródła finansowania oraz wysokość planowanych wydatków, wyszczególniające koszty eksploatacji i remontów w podziale na poszczególne lata.

Niniejszy program stanowi plan strategiczny dla gospodarki mieszkaniowej Gminy Borzęcin na lata 2026–2030. Jego celem jest racjonalne wykorzystanie niewielkiego zasobu mieszkaniowego gminy, zapewnienie środków na niezbędne remonty oraz dostosowanie zasad najmu do obowiązujących przepisów prawa, w tym weryfikacja zawartych umów najmu

Pracownik Urzędu Gminy

WOJT
Robert Kutak
mgr. Robert Kutak