

Uchwała Nr XVII/ /2025

Rady Gminy Wieliczki

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieliczki na lata 2025 – 2029”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Wieliczki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieliczki na lata 2025 – 2029” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliczki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Borowski

Rady Gminy Wieliczki z dnia
30 października 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieliczki na lata 2025-2029

Rozdział 1

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725.) zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Wieliczki lub w inny sposób.

2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2025-2029, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wieliczki na lata 2025-2029 są następujące:

- 1) Pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- 2) Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki,
- 3) Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców,
- 4) W przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych,
- 5) Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wieliczki w poszczególnych latach

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 20 lokali mieszkalnych. Lokale znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Wieliczki.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 795,87 m².

3. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela:

Wielkość zasobu mieszkaniowego

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1	ul. Tunelowa 12, 19 – 404 Wieliczki	4	94,49
2	ul. Lipowa 16, 19 – 404 Wieliczki	4	161,45
3	ul. Lipowa 18, 19 – 404 Wieliczki	1	49,00
4	ul. Lipowa 19, 19 – 404 Wieliczki	1	42,00
5	ul. Szkolna 3 Cimochoy, 19 – 404 Wieliczki	1	27,32
6	Guty 2, 19 – 404 Wieliczki	4	130,94
7	Krupin 44, 19 – 404 Wieliczki	2	126,47
8	Markowskie 4, 19 – 404 Wieliczki	1	52,00
9	Markowskie 16, 19 – 404 Wieliczki	1	34,00
10	Wojnasy 22, 19 – 404 Wieliczki	1	78,00
	Razem	20	795,87

4. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wieliczki na lata 2025 - 2029 przedstawia tabela:

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego			
Rok	Ilość budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne ogółem	Ilość lokali ogółem	Pow. użytkowa w m ² ogółem
2025	10	20	795,87
2026	5	14	478,08
2027	4	10	347,16
2028	4	10	347,16
2029	4	10	347,16

5. Stan techniczny mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Wieliczki można określić jako dostateczny. Gmina w latach 2025-2029 będzie dążyła do ogólnej poprawy stanu technicznego budynków. Poprawy wymaga stan budynków związany z ich termomodernizacją oraz remontem części wspólnych takich jak schody, balustrady, drzwi zewnętrzne. Gmina Wieliczki dysponuje starym zasobem mieszkaniowym, głównie z początku wieku XX. Prace remontowe będą przeprowadzane sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont oraz posiadanych środków finansowych.

§ 4. 1. W latach 2025-2029 planuje się stopniowe odnowienie mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki poprzez umożliwienie wykupu najemcom lokali wchodzących w skład obecnego zasobu gminy ze względu na jego stan techniczny oraz budowę wielorodzinnych komunalnych budynków mieszkalnych.

2. W gospodarowaniu zasobem gminy uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania technicznego lokali i nieruchomości.

3. W zasobach komunalnych gmina nie posiada pomieszczeń tymczasowych.

§ 5. 1. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2025-2029 przedstawia tabela:

Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych	
Rok	Ilość budynków

	ogółem	Stan techniczny dobry	Stan techniczny dostateczny	Stan techniczny niezadawalający
2025	10	3	4	3
2026	4	3	1	0
2027	4	3	1	0
2028	4	4	0	0
2029	4	4	0	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) Stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) Stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) Stan techniczny niezadawalający - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Rozdział 3

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określane są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzane w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także opinii i wizji lokalnych. Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter.

2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy Wieliczki pierwszeństwo będą miały:

1) Prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów,

2) Działania zwiększające energooszczędność budynków.

3. Planowane działania i prace remontowe odbywać się będą na podstawie niniejszego programu oraz w oparciu o:

1) Analizy potrzeb remontowych wynikające z przeglądów technicznych i wizji lokalnych,

2) Planowaną sprzedaż,

3) Możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe.

4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela:

Plan remontów i modernizacji na lata 2025-2029
--

Lp.	Lokalizacja/rok	2025	2026	2027	2028	2029
1	ul. Tunelowa 12/1, 19 – 404 Wieliczki	Bieżące utrzymanie	Wymiana drzwi zewnętrznych, wymiana okien, wykonanie balustrady zewnętrznej, remont korytarza, bieżące utrzymanie	Termomodernizacja budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
2	ul. Tunelowa 12/2, 19 – 404 Wieliczki					
3	ul. Tunelowa 12/3, 19 – 404 Wieliczki					
4	ul. Tunelowa 12/4, 19 – 404 Wieliczki					
5	ul. Lipowa 16/1, 19 – 404 Wieliczki	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Wymiana drzwi zewnętrznych, wymiana okien, wykonanie balustrady zewnętrznej, remont korytarza	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
6	ul. Lipowa 16/2, 19 – 404 Wieliczki					
7	ul. Lipowa 16/3, 19 – 404 Wieliczki					
8	ul. Lipowa 16/4, 19 – 404 Wieliczki					
9	ul. Lipowa 18, 19 – 404 Wieliczki	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	
10	ul. Lipowa 19/1, 19 – 404 Wieliczki	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	
11	ul. Szkolna 3 Cimochoy, 19 – 404 Wieliczki	Bieżące utrzymanie	Planowana sprzedaż	----- -----	----- -----	
12	Guty 2/2, 19 – 404 Wieliczki	Bieżące utrzymanie	Planowana sprzedaż lokali poszczególnym najemcom	Planowana sprzedaż lokali poszczególnym	----- -----	----- -----
13	Guty 2/3, 19 – 404 Wieliczki					
14	Guty 2/4, 19 – 404 Wieliczki					

15	Guty 2/5, 19 – 404 Wieliczki			najemcom		
16	Krupin 44/3, 19 – 404 Wieliczki		Planowana sprzedaż	----- -----	----- -----	
17	Krupin 44/4, 19 – 404 Wieliczki		Planowana sprzedaż	----- -----	----- ----- -	
18	Markowskie 4, 19 – 404 Wieliczki		Planowana sprzedaż	----- -----	----- -----	
19	Markowskie 16/2, 19 – 404 Wieliczki		Planowana sprzedaż	----- -----	----- ----- -	
20	Wojnasy 22, 19 – 404 Wieliczki		Planowana sprzedaż	----- -----	----- ----- -	

5.

Tabela przedstawia wysokość przewidywanych kosztów remontów i modernizacji na lata 2025-2029:

Planowane koszty remontów i modernizacji w złotych						
Lp.	Lokalizacja/rok	2025	2026	2027	2028	2029
1	ul. Tunelowa 12/1, 19 – 404 Wieliczki	0	30 000	70 000	50 000	10 000
2	ul. Tunelowa 12/2, 19 – 404 Wieliczki					
3	ul. Tunelowa 12/3, 19 – 404 Wieliczki					
4	ul. Tunelowa 12/4, 19 – 404 Wieliczki					
5	ul. Lipowa 16/1, 19 – 404 Wieliczki	0	20 000	50 000	50 000	10 000
6	ul. Lipowa 16/2, 19 – 404 Wieliczki					
7	ul. Lipowa 16/3, 19 – 404 Wieliczki					
8	ul. Lipowa 16/4, 19 – 404 Wieliczki					
9	ul. Lipowa 18, 19 – 404 Wieliczki	0	10 000	10 000	10 000	10 000
10	ul. Lipowa 19/1, 19 – 404 Wieliczki	0	10 000	10 000	10 000	10 000
11	ul. Szkolna 3 Cimochoy, 19 – 404 Wieliczki	0	0	0	0	0
12	Guty 2/2, 19 – 404 Wieliczki	0	7 000	7 000	0	0

13	Guty 2/3, 19 – 404 Wieliczki					
14	Guty 2/4, 19 – 404 Wieliczki					
15	Guty 2/5, 19 – 404 Wieliczki					
16	Krupin 44/3, 19 – 404 Wieliczki	0	0	0	0	0
17	Krupin 44/4, 19 – 404 Wieliczki	0	0	0	0	0
18	Markowskie 4, 19 – 404 Wieliczki	0	0	0	0	0
19	Markowskie 16/2, 19 – 404 Wieliczki	0	0	0	0	0
20	Wojnasy 22, 19 – 404 Wieliczki	0	0	0	0	0

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029

§ 7. 1. W roku 2026 planuje się sprzedaż budynku mieszkalnego w miejscowości Wojnasy i Markowskie oraz umożliwienie dotychczasowym najemcom wykupu ośmiu lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach: w Markowskich (nr 16/2), w Krupinie (nr 44/3 i 44/4), w Cimochach – ul. Szkolna 3 oraz w Gutach 2.

2. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali położonych w budynkach o dostatecznym i niezadowalającym stanie technicznym z uwagi na wysokie koszty remontów i modernizacji, a dodatkowo w budynkach wielolokalowych, co uzasadnione jest względami ekonomicznymi, gdyż utrzymanie części wspólnych nieruchomości generuje wysokie koszty.

3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz akty prawa miejscowego.

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029 przedstawia tabela:

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029					
Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Prognozowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	0	6 (Krupin 44/3, Krupin 44/4, Cimochy ul. Szkolna 3, Wojnasy 20, Markowskie 4, Markowskie 16/2)	4 Guty 2 (łącznie 4 lokale)	0	0

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy Wieliczki powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb.

2. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania Programu.

§ 9. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy.

§ 10. 1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) Położenie budynku – (Strefa I centralna – miejscowość Wieliczki) +10%,
- b) Położenie lokalu w budynku (parter) +5%,
- c) Centralne ogrzewanie +20 %,
- d) Dobry stan techniczny budynku +15%,

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) Położenie budynku – (Strefa II peryferyjna – poza miejscowością Wieliczki) -10 %,
- b) Położenie lokalu w budynku (piętro) -5%,
- c) Lokal bez centralnego ogrzewania -20%,
- d) Stan techniczny budynku niezadawalający -15%.

2) Klasyfikacja lokali według stanu technicznego budynku:

Adres budynku	Stan techniczny dobry	Stan techniczny dostateczny	Stan techniczny niezadawalający
ul. Tunelowa 12, 19 – 404 Wieliczki	-----	tak	-----
ul. Lipowa 16, 19 – 404 Wieliczki	tak	-----	-----
ul. Lipowa 18, 19 – 404 Wieliczki	-----	tak	-----
ul. Lipowa 19/1, 19 – 404 Wieliczki	tak	-----	

ul. Szkolna 3 Cimochy, 19 – 404 Wieliczki	tak	-----	-----
Guty 2, 19 – 404 Wieliczki	-----	tak	
Krupin 44, 19 – 404 Wieliczki	-----	-----	tak
Markowskie 4, 19 – 404 Wieliczki	-----	-----	tak
Markowskie 16/2, 19 – 404 Wieliczki	-----	tak	-----
Wojnasy 22, 19 – 404 Wieliczki	-----	-----	tak

2. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu, o których mowa w ust. 1. podlegają sumowaniu.

3. Stawka bazowa czynszu podlega waloryzacji rocznej w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Główny Urząd Statystyczny za rok poprzedni.

4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1

5. Warunki obniżania czynszu określono w uchwale Rady Gminy Wieliczki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025 -2029.

§ 11. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wieliczki zarządza Wójt Gminy poprzez zatrudnionych w Urzędzie Gminy pracowników, co przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

2. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

- 1) Sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali,
- 2) Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego,
- 3) Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 4) Uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

3. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieliczki.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Finansowanie remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy na dany rok budżetowy.

2. Gmina Wieliczki w latach 2025-2029 przeznaczy środki na remonty i modernizacje, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok.

3. W latach 2025-2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1) Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,

2) Środki z budżetu gminy,

3) Wpływy ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

4. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Wieliczki mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

1) Dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny,

2) Preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali, budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 13. 1. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z tabelą i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy:

Prognozowane koszty w latach 2025 -2029 w złotych					
Wyszczególnienie/ Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	0	47 000	47 000	40 000	40 000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	0	0	100 000	80 000	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	7 000	7 000	0	0

Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	0	40 000	140 000	120 000	40 000

2. Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wieliczki

§ 14. 1. Działania Gminy Wieliczki mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) W związku z pogarszającym się stanem technicznym zasobu, konieczne będzie dokonywanie remontów budynków i lokali mieszkalnych celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym,
- 2) W przypadku konieczności spowodowanych remontem budynku lub lokalu mieszkalnego, zostaną przydzielone najemcom lokale zamienne na czas przeprowadzenia remontu,
- 3) Sprzedaż budynku w miejscowości Markowskie i Wojnasy i lokali mieszkalnych w Cimochach, Markowskich, Krupinie oraz stopniowa sprzedaż lokali w Gutach odbywać się będzie na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy Wieliczki,
- 4) Umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego,
- 5) Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu lub budownictwo komunalne.
- 6) Utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.

2. Działania podejmowane przez Gminę Wieliczki w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Borowski