

Projekt Burmistrza Miasta i Gminy Skawina

z dnia 17 listopada 2025 r. nr 20/27925

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKAWINIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skawina
na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 4, 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 jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 poz. 1153) **uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skawina na lata 2026 - 2030 zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skawina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Skawinie

Ryszard Majdzik

RADCA PRAWNY
mgr Tomasz Przewoźniak
KR-2046



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

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadaniem własnym Gminy Skawina jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina Skawina jest zobowiązana do realizacji potrzeb mieszkańców w zakresie najmu socjalnego oraz zapewniania lokali zamiennych w przypadkach określonych w przepisach. Zadaniem Gminy Skawina jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych.
2. Z uwagi na obowiązki określone w ust.1 Gmina Skawina jest zobowiązana do opracowania *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skawina na lata 2026-2030*, zwanego dalej *Programem*, oraz podejmowania działań mających na celu posiadania takiej liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Skawina aby umożliwić zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych spełniających kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina.
3. Gmina Skawina będzie kontynuowała działania mające na celu poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty bieżące, jak i modernizacje budynków i lokali.
4. Realizując zadania ustawowe w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Skawina będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając możliwość współpracy z innymi podmiotami z zakresu gospodarki mieszkaniowej oraz stosowania rozwiązań prawnych umożliwiających najmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich gospodarstwom domowym spełniającym kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina.
5. Polityka mieszkaniowa w obszarze gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skawina realizowana będzie przy założeniu optymalizacji wydatkowanych środków finansowych i obejmować będzie działania w zakresie:
 - 1) polityki czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu oraz konieczność zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od wartości użytkowej lokali i budynków;
 - 2) polityki remontowej zakładającej odpowiednie nakłady finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu;
 - 3) polityki zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym,
 - 4) polityki podażowej zapewniającej dostępność lokali na cele najmu socjalnego, lokali zamiennych, lokali mieszkalnych;
 - 5) polityki prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne, społeczne i zarządcze, przy zachowaniu zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

6. Podstawę do opracowania założeń *Programu* na lata 2026-2030 stanowiła diagnoza według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. w zakresie:
 - 1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Skawina oraz w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych;
 - 2) wyposażenia w infrastrukturę techniczną budynków i lokali;
 - 3) stanu technicznego lokali;
 - 4) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
 - 5) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny, na najem lokalu mieszkalnego i na lokale zamienne.

Rozdział 1.

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

§ 2

1. Obowiązujące przepisy obligują Gminę Skawina do tworzenia podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:
 - 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
 - 2) zakwalifikowanych do zawarcia najmu socjalnego lokalu;
 - 3) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;
 - 4) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony.
2. Z uwagi na przepisy ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej Gmina Skawina, w przypadku wystąpienia potrzeb, będzie udostępniać lokale na mieszkania wspomagane oraz treningowe.
3. Gmina Skawina w oparciu o zasady określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Skawinie dopuszcza możliwość udostępniania lokali dla repatriantów.
4. Na dzień 30 czerwca 2025 r. na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oczekiwało 21 gospodarstw domowych. Nie występowały potrzeby zabezpieczenia najmu socjalnego lokalu ani z tytułu niskich dochodów, ani z tytułu orzeczonych wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu.
5. Do ponownego zasiedlenia z tzw. ruchu ludności w 2025 roku odzyskano 4 lokale. W latach 2026-2030 szacuje się rotację lokali na poziomie 2 lokali rocznie.
6. W 2025 roku na listę na najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina zakwalifikowano 9 gospodarstw domowych.
7. W latach obowiązywania *Programu* potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych będą realizowane poprzez:
 - 1) odzysk lokali z tzw. ruchu ludności;
 - 2) odzysk lokali od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego;
 - 3) remonty pustostanów;
 - 4) ewentualne przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez spadkobranie, zasiedlenie;
 - 5) ewentualny najem lokali przez Gminę Skawina w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali gospodarstwom domowym spełniającym kryteria zawarte w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina lub dotychczasowym najemcom.

8. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Skawina, strukturę wiekową, stan techniczny budynków oraz wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną wraz z prognozą na lata 2026-2030 przedstawiają kolejno tabele 1-7.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Skawiny z uwzględnieniem własności budynków wraz z prognozą na lata 2026-2030

Wyszczególnienie		Stan na 30.06. 2025	Prognoza				
			31.12 2026	31.12. 2027	31.12 2028	31.12 2029	31.12 2030
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	Liczba	379	373	370	367	364	361
	Pu m ²	13423,56	13170,60	13044,12	12917,64	12791,16	12664,68
w tym:							
lokale w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	119	119	119	119	119	119
	Pu m ²	2463,08	2463,08	2463,08	2463,08	2463,08	2463,08
lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	260	254	251	248	245	242
	Pu m ²	10960,48	10707,52	10581,04	10454,56	10328,08	10201,6

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków z udziałem lokali Gminy Skawina we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynków w 100% własności Gminy Skawina wraz z prognozą na lata 2026-2030

Lp.	Lata budowy	Stan na 30.06.2025	Prognoza				
			31.12 2026	31.12. 2027	31.12 2028	31.12 2029	31.12 2030
1	Wybudowane przed 1918 rokiem	0	0	0	0	0	0
2	Wybudowane w latach 1918-1944	0	0	0	0	0	0
3	Wybudowane w latach 1945-1970	76	76	76	76	76	76
4	Wybudowane w latach 1971-1978	1	1	1	1	1	1
5	Wybudowane w latach 1979-1988	1	1	1	1	1	1
6	Wybudowane w latach 1989-2002	0	0	0	0	0	0
7	Wybudowane w latach 2003-2011	0	0	0	0	0	0
8	Wybudowane po roku 2011	0	0	0	0	0	0
Razem		78	78	78	78	78	78

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Skawina wraz z prognozą na lata 2026-2030

Lp.	Lata budowy	Stan na 30.06.2025	Prognoza				
			31.12 2026	31.12. 2027	31.12 2028	31.12 2029	31.12 2030
1	Wybudowane przed 1918 rokiem	0	0	0	0	0	0
2	Wybudowane w latach 1918-1944	0	0	0	0	0	0
3	Wybudowane w latach 1945-1970	5	5	5	5	5	5
4	Wybudowane w latach 1971-1978	0	0	0	0	0	0
5	Wybudowane w latach 1979-1988	1	1	1	1	1	1
6	Wybudowane w latach 1989-2002	0	0	0	0	0	0
7	Wybudowane w latach 2003-2011	0	0	0	0	0	0
8	Wybudowane po roku 2011	0	0	0	0	0	0
Razem		6	6	6	6	6	6

Tabela 4. Charakterystyka budynków w 100% własności Gminy Skawina

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Liczba lokali	Pu lokali ogółem	Źródło ciepła	Stan techniczny
1	Energetyków 14	1952	30	762,35	Sieć ciepłownicza	dobry
2	Działkowców 10	1952	10	318,66	Kotłownia węglowa	średni
3	Piłsudskiego 33	1952	23	385,00	Sieć ciepłownicza	zadowalający
4	Piłsudskiego 35	1952	21	385,00	Sieć ciepłownicza	zadowalający
5	Piłsudskiego 39*	1988	12	223,05	Sieć ciepłownicza	zły
6	Piłsudskiego 41	1952	27	451,02	Sieć ciepłownicza	średni

* budynek nie jest użytkowany.

Tabela 5. Stan techniczny budynków w 100% własności Gminy Skawina wraz z prognozą na lata 2026-2030

Lp.	Stan techniczny	Stopień zużycia budynku	Stan na 30.06.2025	Prognoza				
				31.12 2026	31.12. 2027	31.12 2028	31.12 2029	31.12 2030
1	Bardzo dobry	do 10%	0	0	0	0	0	0
2	Dobry	11 - 20%	1	1	3	3	3	3
3	Zadawalający	21 -30%	2	2	0	0	0	1
4	Średni	31 - 50%	2	2	2	2	2	1
5	Zły	51- 70%	1	1	1	1	1	1
6	Bardzo zły	powyżej 70%	0	0	0	0	0	0

Tabela 6. Wyposażenie lokali Gminy Skawina w infrastrukturę techniczną wraz z prognozą na lata 2026-2030

Lp.	Urządzenie techniczne	Stan na 30.06.2025	Prognoza				
			31.12 2026	31.12. 2027	31.12 2028	31.12 2029	31.12 2030
1	Centralne ogrzewanie z sieci	369	336	289	286	283	280
	Centralne ogrzewanie węglowe	10	10	10	10	10	10
	Centralne ogrzewanie gazowe	0	27	71	71	71	71
2	Lokale z łazienką i toaletą w lokalu	282	280	281	280	277	274
	Lokale bez łazienki i toalety w lokalu	97	93	89	87	87	87

Tabela 7. Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną wraz z prognozą na lata 2026-2030

Wyposażenie	Stan na 30.06.2025	Prognoza				
		31.12 2026	31.12. 2027	31.12 2028	31.12 2029	31.12 2030
Z przyłączem sieci wodociągowej	78	78	78	78	78	78
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	78	78	78	78	78	78
Z przyłączem gazowym	61	62	64	64	64	64
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	77	76	74	74	74	74
Z przyłączem sieci CWU	62	62	62	62	62	62

Rozdział 2.

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

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Skawina, ze względu na stan techniczny, rodzaj zabudowy, sposób użytkowania, poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną wymaga nakładów finansowych na remonty i modernizacje. W szczególności dotyczy to budynków w 100% własności Gminy Skawina.
2. Stan techniczny budynków będących współwłasnością Gminy Skawiny jest dobry ze względu na duży zakres prac remontowych wykonywanych przez wspólnoty mieszkaniowe w latach obowiązywania poprzednich Programów.
3. Zakłada się, że w okresie obowiązywania niniejszego *Programu* podejmowane będą dalsze inicjatywy remontowe i modernizacyjne, w szczególności w odniesieniu do budynków stanowiących 100% własność Gminy Skawina.
4. Polityka remontowa będzie uwzględniała konieczność wydatkowania środków finansowych zapewniających realizację: działań remontowych, w tym wymianę instalacji, remonty lokali, zmianę sposobu ogrzewania budynków i lokali oraz termomodernizację budynków.
5. Koniecznym jest dalsze działanie w celu doposażenia lokali w brakującą infrastrukturę techniczną, w szczególności w łazienki i toalety. W latach 2026-2030 w budynku przy ul. Energetyków 14 w Skawinie 10 lokali wyposażonych zostanie w łazienki i toalety.

6. W 2026 roku Gmina Skawina dokona remontu dwóch lokali mieszkalnych w Skawinie, w budynku na ul. Ogrody 11/45 oraz ul. Ogrody 16/30 w ramach złożonego wniosku o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego na kwotę 96 938,36 zł.
7. W latach 2026-2027 Gmina Skawina dokona modernizacji energetycznej dwóch budynków: ul. Piłsudskiego 33 oraz ul. Piłsudskiego 35 w Skawinie. Na realizację zadania Gmina Skawina uzyskała wsparcie w ramach naboru nr *FEMP.02.19-IZ.00-083/24 Działanie 2.19 Poprawa efektywności energetycznej – ZIT, Typ projektu A Głęboka modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej, komunalnych, socjalnych, chronionych i zabytkowych* w ramach programu *Fundusze Europejskie dla Małopolski 2021-2027 (FEM 2021-2027)*. Wartość projektu wynosi 2 340 327,63 zł, przy dofinansowaniu na poziomie 1 453 302,51 zł. Projekt „Modernizacja energetyczna obiektów BUP 2” dotyczy kompleksowej modernizacji energetycznej dwóch budynków poprzez wykonanie ocieplenia ścian i stropu oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wraz z modernizacją instalacji CO z wymianą źródła ciepła. Realizacja projektu ma na celu ograniczenie zużycie ciepła oraz energii elektrycznej w nieruchomościach. Wykonane zostaną również prace związane z dostosowaniem budynków do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnościami.
8. W okresie obowiązywania *Programu* podejmowane działania zmierzające do dalszej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina, będą uwzględniały pierwszeństwo:
 - 1) realizacji ewentualnych decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
 - 2) usuwania stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
 - 3) realizacji zaleceń przeciwpożarowych;
 - 4) zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją.

§ 4

1. Realizowana przez Gminę Skawina w latach obowiązywania *Programu* polityka remontowa będzie miała na celu osiągnięcie następującego stanu technicznego budynków i lokali w zasobie:
 - 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
 - 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
 - 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
 - 4) szczelna instalacja gazowa;
 - 5) sprawna instalacja odgromowa;
 - 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
 - 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
 - 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
 - 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
 - 10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
 - 11) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.
2. Potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Skawina określane będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
3. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Skawina posiada udziały, wynikać będzie bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali podejmowanych w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

4. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych i modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Skawina przedstawia odpowiednio tabela 8 i 9.

Tabela 8. Potrzeby remontowe budynków w 100% własności Gminy Skawina

Lp.	Adres budynku	Potrzeby remontowe do wykonania w latach Programu	Rok wykonania
1	Skawina, ul. Energetyków 14	Doposażenie 10 lokali w łazienki i toalety	2026-2030
		Remont klatek schodowych i korytarzy	2027-2030
2	Skawina ul. Piłsudskiego 33	Głęboka modernizacja energetyczna budynku - wykonanie ocieplenia ścian i stropu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz z modernizacją instalacji CO - wymianą źródła ciepła	2026-2027
3	Skawina, ul. Piłsudskiego 35	Głęboka modernizacja energetyczna budynku - wykonanie ocieplenia ścian i stropu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz z modernizacją instalacji CO - wymianą źródła ciepła	2026-2027
4	Skawina, ul. Piłsudskiego 41	Wymiana źródła ciepła	2026
		Remont ogólnobudowlany – remont łazienek, części wspólnych	2028-2030

Tabela 9. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026-2030

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące współwłasność gminy KWOTOWO PLN					
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	243 900,00	249 000,00	252 600,00	255 800,00	258 800,00
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)					
Instalacja c.o./wod-kan/ gazowa/ elektryczna	2	1	1	1	1
Ogólnobudowlane	4	4	4	4	4
Stolarka okienna i drzwiowa	4	4	4	4	4
Modernizacje (termomodernizacje)	2		0	0	0
Inwestycje	0	0	0	0	0
Budynki stanowiące 100% własność gminy KWOTOWO PLN					
Instalacja c.o./wod-kan/ gazowa/ elektryczna	80 000,00	82 500,00	84 500,00	86 600,00	88 800,00
Ogólnobudowlane	35 000,00	80 000,00	50 000,00	60 000,00	60 000,00
Stolarska okienna i drzwiowa	10 000,00	10 300,00	10 500,00	12 000,00	12 000,00
Modernizacje (termomodernizacje)	2 340 327,63		0	0	0
<i>w tym środki zewnętrzne w ramach Działania 2.19 ZIT</i>	1 453 302,51		0	0	0
Inwestycje	0	0	0	0	0
Lokale stanowiące własność gminy KWOTOWO PLN					
Remonty pustostanów we wspólnotach mieszkaniowych	214 045,13	103 000,00	105 000,00	108 000,00	111 000,00
<i>w tym środki zewnętrzne w ramach Funduszu Dopłat BGK</i>	114 045,13	0	0	0	0
Stolarka okienna	10 000,00	10 300,00	10 500,00	10 800,00	11 000,00
Stolarka drzwiowa	5 000,00	5 200,00	5 300,00	5 400,00	5 500,00
Rzeczowe wykonanie remontów (liczba lokali)					
Remonty pustostanów w budynkach wspólnot mieszkaniowych	4	2	2	2	2
Stolarka okienna	2	2	2	2	2
Stolarka drzwiowa	1	1	1	1	1

5. Gmina Skawina będzie również, w miarę możliwości finansowych oraz przy założeniu pozyskiwania środków zewnętrznych m.in. z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego, podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości w szczególności w zakresie:
- 1) usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
 - 2) remontów dróg wewnętrznych i chodników;

- 3) zagospodarowania podwórek, urządzeń małej architektury, zagospodarowywania przestrzeni gminnych;
 - 4) tworzenia udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
6. Rezultatem podejmowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego zasobu będzie:
- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
 - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
 - 3) zahamowanie procesów dekapitalizacji budynków i lokali;
 - 4) polepszenie jakości zamieszkania.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina w kolejnych latach

§ 5

1. W okresie obowiązywania *Programu* realizowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Skawinie, z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Gmina Skawina będzie żądała od nabywcy lokalu, w przypadku zbycia przez niego lokalu, zwrotu udzielonej bonifikaty od ceny lokalu, zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie lokale mieszkalne, które Gmina Skawina przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Gmina Skawina 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. Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina w latach 2026-2030 przedstawia tabela 10.

Tabela 10. Plan sprzedaży lokali w latach 2026-2030

Wyszczególnienie	Lata prognozy				
	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	3	3	3	3	3

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

Rosnące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. kosztami usług i cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz dalsza konieczność działań związanych z poprawą stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej i modernizacyjnej budynków, remonty lokali, powodują konieczność dostosowania polityki czynszowej do zmieniających się kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową.

§ 7

Wysokość stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Burmistrz Miasta i Gminy Skawina w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego *Programu*.

§ 8

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu powinna być ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową wynikające z:
 - 1) położenia budynku w strefie gminy,
 - 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Na terenie Gminy Skawina tworzy się trzy strefy:
 - 1) Strefę I obejmującą: Osiedle nr 2 Stare Miasto, Osiedle nr 3 Kościuszki, Osiedle nr 4 Ogrody, Osiedle nr 5 Korabniki, Osiedle nr 6 Bukowskie, Osiedle nr 7 Samborek, Osiedle nr 8 Rzepnik, Osiedle nr 9 Radziszowskie;
 - 2) Strefę II obejmującą: Osiedle nr 1 Przemysłowe;
 - 3) Strefę III obejmującą sołectwa: Borek Szlachecki; Facimiech, Gołuchowice, Grabie; Jaśkowice, Jurczyce; Kopanka, Krzęcin, Ochodza, Polanka Hallera, Pozowice, Radziszów, Rzozów, Wola Radziszowska, Wielkie Drogi, Zelczyna.
3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - 1) ze względu na położenie budynku:
 - a. o 5% jeżeli lokal położony jest w II strefie;
 - b. o 10% jeżeli lokal położony jest w III strefie;
 - 2) ze względu na położenie lokalu w budynku:
 - a. o 5% jeżeli lokal położony jest na ostatniej kondygnacji w budynku pięciokondygnacyjnym bez windy;
 - 3) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i ich stanu:
 - a. o 10% jeżeli lokal nie posiada instalacji centralnego ogrzewania;
 - b. o 10% jeżeli lokal nie posiada instalacji gazowej;
 - c. o 5% jeżeli najemca nie ma możliwości korzystania powyżej 7 dni z istniejących w lokalu instalacji i urządzeń technicznych ze względu na prowadzony przez Wynajmującego ich remont, modernizację lub wymianę;
 - 4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:
 - a. o 20% jeżeli lokal położony jest w budynku o bardzo złym stanie technicznym stwierdzonym protokołem z okresowej kontroli obiektu budowlanego;
 - b. o 10% jeżeli lokal położony jest w budynku o złym stanie technicznym stwierdzonym protokołem z okresowej kontroli obiektu budowlanego.
4. Przez instalację centralnego ogrzewania rozumie się system składający się ze źródła ciepła, systemu dystrybucji oraz odbiorników ciepła, który ogrzewa cały budynek z jednego centralnego źródła. Źródłem ciepła może być gminna sieć ciepłownicza, centralne źródło obsługujące większą liczbę budynków wielolokalowych lub własne źródło centralnego ogrzewania w postaci kotłowni gazowej, olejowej, na paliwa stałe lub pompa ciepła.
5. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 9

1. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Ustala się obniżki czynszu w następujących wysokościach:
 - 1) o 10/% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki określonych w § 8 ust. 1 pkt.1 Uchwały Nr LXIII/921/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina;
 - 2) o 15% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki określonych w § 8 ust. 1 pkt.2 Uchwały Nr LXIII/921/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina.
3. Dodatkowe warunki związane z możliwością ubiegania się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1 określa § 8 ust. 2-9 Uchwały Nr LXIII/921/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 10

1. Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skawina obejmuje podejmowanie decyzji i wykonywanie czynności, mających na celu w szczególności:
 - 1) prowadzenie gospodarki finansowej opartej o rachunek ekonomiczny z uwzględnieniem pomocy podmiotowej dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej poprzez działania termomodernizacyjne i wymianę źródeł ciepła;
 - 4) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym, funkcjonalnym i sanitarnym;
 - 5) tworzenie podaży lokali adekwatnej do potrzeb, prowadzenie zamian lokali, wskazywanie lokali zamiennych.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy Skawina realizuje w oparciu o zawartą umowę Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Skawinie. Zgodnie z umową Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Skawinie zobowiązane jest do:
 - 1) zarządzania nieruchomościami będącymi własnością Gminy Skawina;
 - 2) administrowania lokalami będącymi własnością Gminy Skawina i znajdującymi się w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych;
 - 3) pobierania opłat i czynszu z tytułu najmu lokali;
 - 4) prowadzenia egzekucji zaległości z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych oraz najmu socjalnego lokali;
 - 5) utrzymania budynków i lokali w należytym stanie technicznym, umożliwiającym ich eksploatację zgodnie z przeznaczeniem;

- 6) usuwania nagłych awarii oraz dokonywanie bieżących napraw w celu utrzymania lokali i budynków w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie;
 - 7) niezwłocznego zgłaszania konieczności dokonania bieżących remontów i modernizacji w zarządzanych lokalach i budynkach;
 - 8) utrzymania porządku i czystości w budynkach i na terenach przyległych.
3. Czynności z zakresu przydziału lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina, regulowania stanu prawnego zajmowanego lokalu, zamiany lokali, przedłużenia lub ponownego zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przywrócenia tytułu prawnego po wypowiedzeniu umowy ze względu na zaległości, realizacji wniosków o eksmisję, udzielenia obniżki czynszu zajmowanego lokalu mieszkalnego na wniosek najemcy, zawierania umów na usługę zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy Skawina oraz kontroli wykonywanych działań należą do zadań Centrum Usług Społecznych w Skawinie.
 4. Obecny model zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Skawina wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina.
 5. O sposobie zarządzania nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Skawina ma udziały decydują właściciele lokali w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.
 6. W okresie objętym *Programem*, nie przewiduje się zmian zasad w zakresie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skawina.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11

1. Właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy zobowiązuje Gminę Skawina do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w nieruchomościach, których Gmina Skawina jest właścicielem lub współwłaścicielem.
2. Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina będą pokrywane z następujących źródeł finansowania:
 - 1) budżetu Gminy Skawina, m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, opłat niezależnych od właściciela, odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań, opłat egzekucyjnych, opłat komorniczych oraz innych tytułów związanych z korzystaniem z zasobu mieszkaniowego Gminy Skawina;
 - 2) pożyczek i/lub dotacji w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w szczególności bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat; ewentualnych pożyczek z Funduszu Dostępności;
 - 3) ewentualnych pożyczek i/lub dotacji z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
 - 4) ewentualnych środków z Krajowego Planu Odbudowy, w szczególności z zakresie poprawy efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w ramach Programu TERMO - Premia MZG z opcją grantu MZG, Grant OZE;
 - 5) środków z Funduszy Europejskich, w tym w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych.
3. Z uwagi na obowiązujące przepisy, w szczególności ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Gmina Skawina ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na fundusz remontowy nieruchomości stanowiących jej współwłasność wyłącznie

do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

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 koszty inwestycyjne

§ 12

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Skawina to w szczególności:
 - 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
 - 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: obsługą techniczną (przeglądami technicznymi, konserwacją i drobnymi naprawami, usuwaniem awarii, usługami kominiarskimi), podatkami od nieruchomości, opłatami sądowymi, opłatami pocztowymi, ochroną mienia, ubezpieczeniem mienia, kosztami utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości w budynkach w 100% własności Gminy Skawina, kosztami energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, kosztami eksploatacji dźwigów osobowych i inne;
 - 3) koszty remontów budynków w 100% własności Gminy Skawina;
 - 4) koszty remontów budynków we współwłasności Gminy Skawina;
 - 5) koszty remontów lokali;
 - 6) koszty modernizacji budynków w 100% własności Gminy Skawina, w szczególności termomodernizacji;
 - 7) koszty wymiany źródeł ciepła w budynkach i lokalach;
 - 8) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Skawina jest współwłaścicielem.
2. Realizacja założeń przyjętych w *Programie*, dotyczących posiadania zasobu mieszkaniowego, odpowiadającego oczekiwaniom społecznym i obowiązującym przepisom prawa, wymaga zwiększenia środków przeznaczanych na remonty i modernizacje, w szczególności w latach 2026-2027.
3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:
 - 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
 - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i struktury umów najmu;
 - 3) rzeczywistych kosztów remontów i modernizacji budynków w 100% własności Gminy Skawina;
 - 4) skali realizacji i kosztów remontów lokali, w tym pustostanów;
 - 5) skali realizacji i rzeczywistych kosztów wymiany źródeł ciepła;
 - 6) uchwalonych zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy nieruchomości wspólnych, w których Gmina Skawina jest współwłaścicielem;
 - 7) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu;
 - 8) poziomu pozyskanych zewnętrznych źródeł finansowania działalności remontowej i modernizacyjnej.
4. Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina prognozowane są na poziomie zakładanym w tabeli 11 z zastrzeżeniem, iż podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł oraz czynników zewnętrznych mogą ulegać zmianie.

Tabela 11. 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, a także koszty inwestycyjne rocznie [w zł]

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	392 400,00	404 600,00	414 300,00	424 700,00	435 300,00
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy	125 000,00	172 800,00	145 000,00	158 600,00	160 800,00
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy	2 340 327,63		0	0	0
<i>w tym środki zewnętrzne w ramach Działania 2.19 ZIT</i>	1 453 302,51		0	0	0
Koszty remontów lokali	229 045,13	118 500,00	120 800,00	124 200,00	127 500,00
<i>w tym środki zewnętrzne w ramach Funduszu Dopłat BGK</i>	114 045,13	0	0	0	0
Koszty zarządzania zasobem gminy	311 400,00	317 800,00	322 400,00	326 900,00	331 300,00
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	491 600,00	501 700,00	508 000,00	514 000,00	520 000,00
Koszty inwestycji	0	0	0	0	0
Razem koszty bez modernizacji budynków	1 549 445,13	1 515 400,00	1 510 500,00	1 548 400,00	1 574 900,00
Razem koszty z modernizacją budynków	5 405 172,76		1 510 500,00	1 548 400,00	1 574 900,00
<i>w tym środki zewnętrzne</i>	1 567 347,64		0	0	0

Rozdział 8.

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

§ 13

1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skawina prowadzone będzie poprzez:
 - 1) właściwą politykę czynszową, umożliwiającą zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości;
 - 2) umożliwianie najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina zamiany lokali w zależności do potrzeb gospodarstw domowych poprzez wspieranie zamian lokali pomiędzy najemcami różnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skawina oraz spoza zasobu mieszkaniowego Gminy Skawina;
 - 3) skuteczną windykację należności czynszowych i opłat niezależnych;
 - 4) skuteczne działania regresowe względem osób, za które Gmina Skawina miała obowiązek wypłaty odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego wierzycielom;
 - 5) egzekwowanie od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
 - 6) dostarczanie lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania;
 - 7) bieżące monitorowanie zawartych umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy podnajmują lub oddają do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lub z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
 - 8) wypowiedzanie umów najmu najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu nadającego się zamieszkania, położonego w tej samej lub pobliskiej

miejsowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;

- 9) przeprowadzanie systematycznych przeglądów technicznych budynków i lokali celem pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu;
 - 10) podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty i modernizację nieruchomości.
2. W zależności od potrzeb Gmina Skawina będzie podejmowała inne działania mające na celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez kontynuowanie współpracy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Małopolska Sp. z o. o. polegającej na dysponowaniu środkami budżetowymi z przeznaczeniem na zawieranie z Towarzystwem umów w sprawie nabycia przez Gminę Skawina prawa do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez siebie osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w zamian za partycypację w kosztach budowy tych lokali oraz na przeznaczaniu terenów na realizację budownictwa czynszowego, a także uczestniczenie w procesie uzbrajania terenów i scalania gruntów, na których Towarzystwo Budownictwa Społecznego Małopolska Sp. z o. o. realizuje budownictwo czynszowe.
 3. W latach 2026-2030 szacuje się sprzedaż lokali na poziomie 3 lokali rocznie.
 4. W latach 2026-2030 nie przewiduje się potrzeb z zakresie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na Gminę Skawina nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program ten w swoich założeniach zawiera kierunki działań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skawina, zarówno w obszarze liczby lokali tworzących zasób komunalny, stanu technicznego budynków i wyposażenia w infrastrukturę techniczną, jak i polityki czynszowej, prywatyzacyjnej, remontowo-modernizacyjnej. Ponadto Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skawina wskazuje na źródła finansowania utrzymania zasobu, model zarządzania zasobem oraz definiuje inne działania mające wpływ na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Dokument wyznacza kierunki polityki mieszkaniowej Gminy Skawina w odniesieniu do zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2030.

BUKMISTRZ

mgr Norbert Rzepisko

Direktor
Centrum Usług Społecznych
w Skawinie
Joanna Rudek

