opr. 19.11.2026
INSPEKTOR
mgr Mariusz Ślusarczyk

Uchwała Nr .....
Rady Miejskiej w Suchedniowie
z dnia .....

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchedniów na lata 2027 – 2031" oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1, 2 i 3 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) uchwala się co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchedniów na lata 2027 – 2031", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchedniów, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Suchedniów.

§ 4.

Traci moc uchwała Nr 310/XLV/2022 Rady Miejskiej w Suchedniowie z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2026" oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY
mgr inż. Dariusz Miernik

kspa

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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).

Program na lata 2027–2031 określa prognozowaną wielkość i stan techniczny zasobu, potrzeby remontowe i modernizacyjne, zasady polityki czynszowej, sposób zarządzania, źródła finansowania oraz przewidywane koszty gospodarowania zasobem.

Uchwała określa także zasady wynajmowania lokali, obejmujące w szczególności kryteria dochodowe, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, zamiany lokali oraz tryb rozpatrywania wniosków i kontroli społecznej, zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy.

W związku ze zbliżającym się zakończeniem okresu, na który przyjęto dotychczasowy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchedniów na lata 2022 - 2026, konieczne jest uchwalenie programu na kolejne pięć lat.

Przyjęcie uchwały zapewni ciągłość planowania gospodarki mieszkaniowej i określi zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wobec powyższego, podjęcie przedmiotowej uchwały uznaje się za uzasadnione.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY

mgr inż. Dariusz Miernik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Suchedniowie
z dnia .....

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SUCHEDNIÓW NA LATA 2027 - 2031

Postanowienia ogólne i cele programu

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchedniów na lata 2027-2031 obejmuje:
   a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
   b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
   c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
   d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
   e) 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;
   f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
   g) 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;
   h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ilekroć w Programie jest mowa o:
   a) Gminie - rozumie się przez to Gminę Suchedniów;
   b) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchedniów na lata 2027 – 2031;
   c) ustawie - rozumie się przez to ustawę 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).

3. Głównymi celami gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2027-2031 są:
   a) systematyczna poprawa stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
   b) prowadzenie polityki czynszowej służącej zapewnieniu środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, z uwzględnieniem ochrony najemców;

c) podnoszenie standardu istniejących lokali mieszkalnych poprzez ich modernizację, pod warunkiem pozyskania środków zewnętrznych;
d) utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym i użytkowym, zgodnie z ich przeznaczeniem;
e) powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego, pod warunkiem pozyskania środków zewnętrznych, oraz odbudowę budynku jednorodzinnego,

ROZDZIAŁ I

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

1. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale stanowiące własność Gminy.
2. Na dzień podjęcia uchwały Gmina posiada 12 lokali mieszkalnych w tym:

- **1 lokal mieszkalny** w budynku wielorodzinnym w miejscowości Suchedniów przy ul. Bugaj 34/4,
- **1 lokal mieszkalny** w budynku wolnostojącym w miejscowości Suchedniów przy ul. Mickiewicza 18,
- **1 lokal mieszkalny** w budynku wolnostojącym w miejscowości Krzyżka 34,
- **9 lokali socjalnych** (przeznaczonych dla osób o niskich dochodach, oraz dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał uprawnienia do uzyskania takiego lokalu) w budynku wolnostojącym przy ul. Emilii Peck 15 w Suchedniowie.

3. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 272,29 m^2 .
4. Budynek przy ul. Berezów 11 został wyłączony z eksploatacji ze względu na zdarzenie losowe (pożar) i obecnie figuruje jako wyłączony z użytkowania.
5. Na dzień podjęcia uchwały, wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Wielkość zasobu mieszkaniowego

L.p.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m^2
1.	ul. Bugaj 34/4, 26-130 Suchedniów	1	36,58 m^2
2.	ul. Mickiewicza 18, 26-130 Suchedniów	1	48,00 m^2
3.	Krzyżka 34, 26-130 Suchedniów	1	37,85 m^2
4.	ul. Emilii Peck 15, 26-130 Suchedniów	9	149,86 m^2

RAZEM	**12**	**272,29 m²**

6. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2027 – 2031, przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2			
Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego			
Lata	**Ilość budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne ogółem**	**Ilość lokali ogółem**	**Pow. użytkowa w m² ogółem**
2027	4	12	272,29 m²
2028	5	14	393,08 m²
2029	7	24	853,08 m²
2030	6	15	703,22 m²
2031	6	15	703,22 m²

Prognozowane zmniejszenie liczby budynków i lokali w 2030 r. wynika z planowanego wyłączenia z użytkowania budynku przy ul. Emilii Peck 15, obejmującego 9 lokali mieszkalnych.

7. W latach 2027–2031 Gmina Suchedniów planuje poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:

   - obudowę budynku przy ul. Berezów 11, zniszczonego w wyniku pożaru i przywrócenie znajdujących się w nim lokali do użytkowania;
   - budowę dwóch budynków wielorodzinnych przy ul. Kościelnej w Suchedniowie, z lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego;
   - wyłączenie z użytkowania budynku przy ul. Emilii Peck 15 w Suchedniowie, po oddaniu do użytkowania nowych budynków i przeniesieniu do nich dotychczasowych lokatorów.

8. Konieczność tworzenia lokali socjalnych jest następstwem obowiązków nałożonych na gminy przez ustawę zgodnie z którymi gmina ma obowiązek zapewnić lokal socjalny osobom, którym prawo takie zostało przyznane na mocy orzeczenia sądowego. Ponadto jest to uzasadnione koniecznością zagwarantowania schronienia osobom, których dochody nie umożliwiają zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
9. Odbudowa budynku przy ul. Berezów 11 jest w trakcie realizacji, a termin zakończenia prac wynikający z umowy przypada na grudzień 2027 r. Realizacja pozostałych zamierzeń inwestycyjnych będzie uzależniona od możliwości finansowych Gminy oraz pozyskania

dofinansowania ze źródeł zewnętrznych. Planowane działania mają na celu poprawę warunków zamieszkiwania oraz lepsze zaspokajanie potrzeć mieszkaniowych wspólnoty.

10. Prognozę stanu technicznego zasobu Gminy na lata 2027 – 2031 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3						
Prognoza stanu technicznego zasobu Gminy na lata 2027-2031.						
Adres budynku/lokalu/ oznaczenie działki	**Powierzchnia użytkowa w m^2**	**Stan techniczny budynku/lokalu**				
		2027	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
ul. Bugaj 34/4, 26-130 Suchedniów	36,58 m^2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Mickiewicza 18, 26-130 Suchedniów	48,00 m^2	zły	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
Krzyżka 34, 26-130 Suchedniów	37,85 m^2	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
ul. Emilii Peck 15, 26-130 Suchedniów	149,86 m^2	zły	zły	zły	nie dotyczy	nie dotyczy
ul. Berezów 11, 26-130 Suchedniów	120,79 m^2	nie dotyczy	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
ul. Kościelna, 26-130 Suchedniów (dwa budynki), działka nr 3114/3	460,00 m^2	nie dotyczy	nie dotyczy	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- **stan techniczny bardzo dobry** – budynek/lokal niewymagający prac remontowych, wymagający jedynie bieżącej konserwacji;
- **stan techniczny dobry** – budynek/lokal wykazujący niewielkie zużycie, wymagający bieżącej konserwacji i drobnych napraw;
- **stan techniczny dostateczny** – budynek/lokal wykazujący zużycie uzasadniające przeprowadzenie prac remontowych;
- **stan techniczny zły** - budynek/lokal wykazujący znaczne zużycie, wymagający remontu o szerokim zakresie lub wymiany istotnych elementów;
- **nie dotyczy** – budynek/lokal nieoddany jeszcze do użytkowania albo wyłączony z użytkowania w danym roku.

11. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2027–2031 została opracowana z uwzględnieniem aktualnego stanu budynków i lokali, ich naturalnego

zużycia oraz planowanych prac remontowych, modernizacyjnych i konserwacyjnych. Uwzględniono również odbudowę budynku przy ul. Berezów 11, budowę dwóch budynków przy ul. Kościelnej oraz planowane wyłączenie z użytkowania budynku przy ul. Emilii Peck 15. Prognozowana poprawa stanu technicznego istniejących budynków i lokali zależy od zakresu i terminów wykonania planowanych prac oraz możliwości finansowych gminy.

ROZDZIAŁ II

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określane są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.),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. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są min. wiek, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania budynków i lokali przez mieszkańców
2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu mieszkaniowego zasobu Gminy pierwszeństwo mają:
   a) prace remontowe służące usuwaniu awarii i zagrożeń dla życia lub bezpieczeństwa mieszkańców;
   b) działania zwiększające efektywność energetyczną budynków.
3. Zakres i terminy realizacji prac remontowych i modernizacyjnych ustala się w uwzględnieniem niniejszego programu, potrzeb wynikających z kontroli stanu technicznego i wizji lokalnych oraz środków finansowych dostępnych na ten cel.
4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikających ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Plan remontów i modernizacji na lata 2027 - 2031

Lokalizacja	2027	2028	2029	2030	2031
ul. Bugaj 34/4, 26-130 Suchedniów	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Mickiewicza 18, 26-130 Suchedniów	Bieżące utrzymanie	Remont instalacji elektrycznej, remont	Remont elewacji	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

		pomieszczeń			
Krzyżka 34, 26-130 Suchedniów	Wymiana instalacji elektrycznej, odmalowanie ścian wewnętrznych lokalu, budowa przyłącza wodociągowego	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Emilii Peck 15, 26-130 Suchedniów	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Wyłączenie budynku z użytkowania	Budynek wyłączony z użytkowania
ul. Berezów 11, 26-130 Suchedniów	Odbudowa budynku w trakcie realizacji	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Kościelna, 26-130 Suchedniów (dwa budynki)	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

5. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali.

W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. Wówczas sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej.

W latach 2027 – 2031 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2027–2031 będzie zmierzać do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, zapewnienia środków finansowych na bieżące utrzymanie, eksploatację i remonty budynków oraz lokali mieszkalnych, a także stopniowej poprawy ich stanu technicznego.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Miasta i Gminy Suchedniów w drodze zarządzenia.
3. Przy ustalaniu stawek czynszu uwzględnia się w szczególności:
   - położenie budynku;
   - położenie lokalu w budynku;
   - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
   - ogólny stan techniczny budynku.
4. Wysokość czynszu może być różnicowana w zależności od wartości użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.
5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu ustalana będzie zgodnie z zasadami określonymi w art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.
6. W celu zapewnienia ochrony najemcom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej przewiduje się możliwość stosowania obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.
7. Obniżki czynszu mogą być udzielane na pisemny wniosek najemcy, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mieści się w jednej z grup dochodowych określonych w § 2 ust. 3 załącznika nr 2 do uchwały.
8. Obniżki czynszu mogą być stosowane również w przypadku najmu socjalnego lokalu. Wysokość obniżki wynosi:
   1) 20% — dla pierwszej grupy dochodowej;
   2) 15% — dla drugiej grupy dochodowej;
   3) 10% — dla trzeciej grupy dochodowej.

9. Do okresu stosowania obniżek, ustalania dochodu, deklarowania i weryfikacji dochodów oraz odmowy lub zaprzestania stosowania obniżek stosuje się art. 7 ust. 3–10 ustawy.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje czynności służące zapewnieniu właściwego utrzymania, bezpiecznego użytkowania oraz racjonalnego gospodarowania budynkami i lokalami.
2. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy zajmuje się Urząd Miasta i Gminy w Suchedniowie, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz organizuje wykonywanie niezbędnych prac remontowych i adaptacyjnych.
3. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
   1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
   2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
   3) bieżące administrowanie nieruchomościami,

4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

4. W latach 2027–2031 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania zasobem.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2027–2031 finansowana będzie z następujących źródeł:
   - środków budżetu Gminy;
   - wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
   - wpływów z najmu lokali użytkowych oraz innych składników majątku gminnego, w zakresie przeznaczonym na realizację zadań związanych z gospodarką mieszkaniową;
   - środków pochodzących z budżetu państwa, w tym dotacji celowych i innych form wsparcia finansowego;
   - środków z Funduszu Dopłat obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, przeznaczonych na wspieranie tworzenia i modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
   - środków pochodzących z funduszy Unii Europejskiej oraz innych dostępnych programów pomocowych;
   - środków uzyskanych z kredytów i pożyczek, zaciąganych na realizację zadań inwestycyjnych i remontowych;
   - odszkodowań uzyskanych z tytułu ubezpieczenia nieruchomości;
   - innych środków zewnętrznych pozyskanych na realizację zadań związanych z gospodarką mieszkaniową.

2. Zakres realizacji zadań związanych z utrzymaniem, remontami, modernizacją oraz zwiększaniem mieszkaniowego zasobu Gminy będzie dostosowany do środków zabezpieczonych na ten cel w budżecie Gminy, w tym środków pochodzących ze źródeł zewnętrznych.
3. W każdym roku 2027–2031 bieżące utrzymanie i remonty finansowane będą z budżetu gminy, w tym z wpływów czynszowych.
4. Odbudowa budynku mieszkalnego przy ul. Berezów 11 jest finansowana ze środków własnych Gminy w tym pochodzących z odszkodowania za ubezpieczenie budynku.
5. Finansowanie budowy dwóch budynków wielorodzinnych z lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego przy ul. Kościelnej w Suchedniowie planuje się ze środków budżetu Gminy oraz wsparcia zewnętrznego, w szczególności Funduszu Dopłat.

ROZDZIAŁ VII

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

1. Prognozowane koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2027-2031 przedstawia tabela nr 5. Podane kwoty mają charakter szacunkowy, a wydatki będą ponoszone w granicach środków zabezpieczonych na ten cel w budżecie Gminy.

Tabela nr 5

Prognozowane koszty w latach 2027 – 2031 w złotych

Wyszczególnienie	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Koszty bieżącej eksploatacji	12 500,00	13 100,00	15 700,00	16 000,00	16 900,00
Koszty remontów budynków/lokali	40 000,00	40 000,00	40 000,00	30 000,00	30 000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	200,00	230,00	260,00	290,00	320,00
Wydatki inwestycyjne	747 000,00	600 000,00	500 000,00	0	0
Razem	799 700,00	653 330,00	555 960,00	46 290,00	47 220,00

ROZDZIAŁ VIII

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

W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchedniów w latach 2027–2031 planuje się podejmowanie działań zmierzających do racjonalnego wykorzystania posiadanych lokali mieszkalnych, poprawy ich stanu technicznego oraz zwiększenia dostępności mieszkań dla osób i rodzin wymagających wsparcia ze strony Gminy.

Do podstawowych działań w tym zakresie należeć będą:

1) prowadzenie bieżących przeglądów technicznych budynków i lokali mieszkalnych oraz systematyczna ocena ich stanu technicznego, pozwalająca na określenie zakresu niezbędnych prac remontowych i konserwacyjnych;
2) przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych, w szczególności w zakresie poprawy stanu technicznego elementów konstrukcyjnych, dachów, elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji wewnętrznych;
3) poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez podejmowanie działań termomodernizacyjnych, wymianę źródeł ciepła oraz ograniczanie kosztów zużycia energii;
4) racjonalne gospodarowanie istniejącym zasobem mieszkaniowym, w tym podejmowanie działań zmierzających do ograniczenia pustostanów oraz możliwie szybkiego ponownego zasiedlania lokali po zakończeniu niezbędnych prac remontowych;
5) odbudowa budynku przy ul. Berezów 11, zniszczonego w wyniku pożaru oraz budowa dwóch budynków wielorodzinnych przy ul. Kościelnej z lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego;
6) pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania, w szczególności środków z programów rządowych, funduszy krajowych i europejskich, przeznaczonych na remonty, modernizację oraz rozwój budownictwa komunalnego i socjalnego;
7) podejmowanie działań zmierzających do poprawy dostępności lokali dla osób z niepełnosprawnościami, poprzez uwzględnianie ich indywidualnych potrzeb przy przydziale lokali oraz, w miarę możliwości technicznych i finansowych, dostosowywanie istniejących mieszkań do potrzeb tych osób;
8) prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej, uwzględniającej koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, potrzeby remontowe oraz możliwości finansowe najemców.
9) podejmowanie działań zmierzających do poprawy ściągalności należności czynszowych, w tym prowadzenie bieżącego monitoringu zaległości, informowanie najemców o wysokości zadłużenia oraz podejmowanie działań windykacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
10) monitorowanie wykorzystania lokali mieszkalnych oraz podejmowanie działań mających na celu zapewnienie ich prawidłowego użytkowania i utrzymania w należytym stanie technicznym i sanitarnym;
11) przeniesienie najemców z budynku przy ul. Emilii Peck 15 w Suchedniowie do lokali w nowo wybudowanych budynkach przy ul. Kościelnej, po oddaniu tych budynków do użytkowania, oraz wyłączenie dotychczasowego budynku z użytkowania.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Suchedniowie
z dnia .....

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Zasady określają warunki i tryb wynajmowania oraz podnajmowania lokali w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, których członkowie należą do wspólnoty samorządowej Gminy Suchedniów.

2. Ilekroć w zasadach jest mowa o ustawie, rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Obowiązki gminy wynikające z prawomocnych wyroków przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wykonuje się na zasadach ustawowych, niezależnie od lokalnej kwalifikacji dochodowej i pierwszeństwa określonego w niniejszych zasadach.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu

§ 2. 1. Najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 220% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przy najmie socjalnym lokalu próg średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego wynosi 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 55% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, z uwzględnieniem art. 23 ust. 2 ustawy.

3. Ustala się następujące grupy dochodowe uzasadniające stosowanie obniżek czynszu, według średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego:

1) pierwsza grupa — dochód nieprzekraczający 100% najniższej emerytury;

2) druga grupa — dochód przekraczający 100%, lecz nieprzekraczający 150% najniższej emerytury;

3) trzecia grupa — dochód przekraczający 150%, lecz nieprzekraczający 200% najniższej emerytury.

4. Kwotę najniższej emerytury przyjmuje się w wysokości obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Dochód ustala się w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. Przy obniżkach czynszu stosuje się zasady deklarowania dochodu określone w art. 7 ust. 5 ustawy.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 3. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące do poprawy uznaje się:

1) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² łącznej powierzchni pokoi;

2) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, potwierdzone dokumentacją techniczną, w szczególności opinią lub ekspertyzą, protokołem kontroli obiektu albo innym dokumentem potwierdzającym stan pomieszczeń.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 4. 1. Wśród osób spełniających warunki najmu pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom:
a) które utraciły możliwość zamieszkiwania wskutek pożaru, powodzi, katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej;
b) bezdomnym;
c) doznającym przemocy domowej, jeżeli okoliczność ta jest udokumentowana;
d) będącym samotnymi emerytami lub rencistami;
e) osobom posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności lub o stopniu niepełnosprawności, jeżeli niepełnosprawność wpływa na ich sytuację mieszkaniową lub powoduje szczególne potrzeby związane z warunkami zamieszkiwania;
f) będącym członkami gospodarstwa domowego, w którym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności lub o stopniu niepełnosprawności, jeżeli jej sytuacja zdrowotna i życiowa uzasadnia przyznanie pierwszeństwa w najmie lokalu.
2. Osoby wymienione w ust. 1 mają pierwszeństwo przed pozostałymi wnioskodawcami. Kolejność wymienienia grup w ust. 1 nie oznacza pierwszeństwa jednej grupy przed inną. Wśród osób korzystających z pierwszeństwa o kolejności rozpatrywania spraw decyduje data złożenia kompletnego wniosku, z uwzględnieniem dostosowania dostępnego lokalu do liczby członków gospodarstwa domowego oraz potrzeb wynikających z niepełnosprawności.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 6. 1. Zamiany lokali w zasobie gminy mogą następować na zgodny wniosek zainteresowanych najemców, za zgodą Burmistrza, w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub dostosowania lokalu do wielkości gospodarstwa domowego i jego potrzeb.

2. Dopuszcza się zamiany między najemcą lokalu gminnego a osobą zajmującą lokal w innym zasobie, za zgodą właścicieli lub innych uprawnionych dysponentów obu lokali oraz po potwierdzeniu możliwości uzyskania przez osoby uczestniczące w zamianie tytułów prawnych do lokali obejmowanych w wyniku zamiany.

3. Przy zamianach stosuje się wymagania dotyczące powierzchni i standardu właściwe dla rodzaju zawieranej umowy najmu. Zamiany dobrowolne nie naruszają ustawowych obowiązków gminy dotyczących zapewnienia lokalu zamiennego. Koszty związane z przeprowadzką do lokali objętych zamianą ponoszą osoby uczestniczące w zamianie, na zasadach uzgodnionych między stronami.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 7. 1. Wnioski o najem lub podnajem składa się w Urzędzie Miasta i Gminy w Suchedniowie. Wniosek określa warunki zamieszkiwania, skład gospodarstwa domowego i sytuację dochodową. Dokumenty oraz oświadczenia składa się na zasadach określonych w art. 21b ustawy.

2. Przynależność do wspólnoty samorządowej może być potwierdzona wszelkimi wiarygodnymi dowodami zamieszkiwania; nie jest wymagane zameldowanie.

3. W przypadku małżonków zamieszkujących oddzielnie ocenie podlegają warunki mieszkaniowe w obu miejscach zamieszkania.

4. Po sprawdzeniu wniosków sporządza się projekt listy osób zakwalifikowanych, z uwzględnieniem pierwszeństwa z § 4. Wnioskodawców informuje się o wyniku oceny, a w razie negatywnej oceny — o jej przyczynach.

5. Projekt listy udostępnia się na tablicy ogłoszeń urzędu na 14 dni, z użyciem numerów spraw i bez ujawniania danych o dochodach, zdrowiu i sytuacji rodzinnej. W tym czasie można zgłaszać uwagi i zastrzeżenia do kwalifikacji i kolejności osób na liście. Wnioskodawcy przekazuje się numer sprawy umożliwiający zidentyfikowanie jego wniosku na opublikowanej liście.

6. Zgłoszone uwagi rozpatruje Burmistrz przed zatwierdzeniem listy. Osobę składającą uwagi informuje się o sposobie ich rozpatrzenia. Zatwierdzoną listę udostępnia się w sposób określony w ust. 5.

7. Osoby zakwalifikowane aktualizują corocznie informacje o dochodach, składzie gospodarstwa domowego, adresie i warunkach mieszkaniowych. W razie braku aktualizacji wzywa się do jej dokonania w terminie 30 dni. Przed ofertą zawarcia umowy sprawdza się aktualne spełnianie warunków ustawowych i określonych w uchwale.

8. O utracie warunków kwalifikacji i wynikającym z niej wykreśleniu z listy zawiadamia się wnioskodawcę, wskazując przyczyny. Jeżeli pomimo wezwania, o którym mowa w ust. 7, wnioskodawca nie uzupełni danych niezbędnych do oceny spełnienia warunków najmu, informuje się go, że przedstawienie oferty najmu będzie możliwe po uzupełnieniu danych. Odmowa przyjęcia propozycji lokalu nie powoduje automatycznego wykreślenia z listy.

9 . Czynności związane z przedstawieniem oferty najmu i zawarciem umowy wykonuje Burmistrz. Umieszczenie na liście nie zastępuje umowy najmu.

§ 8. 1. Kontrola społeczna trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy realizowana jest przez Komisję Rozwoju Gospodarczego, Ochrony Środowiska i Ładu Publicznego Rady Miejskiej w Suchedniowie.

2. Kontrola społeczna obejmuje w szczególności:
   a) ocenę prawidłowości stosowania zasad i kryteriów określonych w niniejszej uchwale;
   b) analizę liczby złożonych wniosków o najem lokali oraz sposobu ich rozpatrzenia;
   c) analizę przyczyn zakwalifikowania lub niezakwalifikowania wnioskodawców do najmu lokalu;
   d) ocenę prawidłowości sporządzania i aktualizacji list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

3. Burmistrz przekazuje komisji Rady Miejskiej informacje dotyczące realizacji zasad wynajmowania lokali, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia kontroli społecznej, z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.

4. Właściwa komisja Rady Miejskiej może przedstawiać Burmistrzowi wnioski i uwagi dotyczące prawidłowości stosowania zasad wynajmowania lokali.

5. Kontrola społeczna ma charakter opiniodawczy i kontrolny i nie obejmuje rozstrzygania w indywidualnych sprawach dotyczących zakwalifikowania osób do najmu lokali ani zawierania umów najmu.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 9. 1. Po uzyskaniu informacji o opuszczeniu lokalu przez najemcę lub jego śmierci gmina ustala, kto zajmuje lokal i czy osobom tym przysługuje tytuł prawny, w tym czy wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa.

2. Osoby bez tytułu prawnego informuje się o ich sytuacji i możliwości złożenia wniosku o najem. Złożony wniosek rozpatruje się według zasad ogólnych.

3. W razie nie zawarcia umowy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wzywa się do jego dobrowolnego wydania, a dalsze czynności podejmuje na zasadach wynikających z przepisów prawa.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 10. 1. Lokal wskazywany osobie z niepełnosprawnością powinien odpowiadać jej rzeczywistym potrzebom, wynikającym z rodzaju niepełnosprawności. Zapewnia się w nim dostęp do ciepłej wody, bezpiecznego ogrzewania oraz urządzeń do przygotowywania posiłków, a także możliwość korzystania z łazienki i urządzeń sanitarnych odpowiednio do potrzeb tej osoby.

2. Dla osoby poruszającej się na wózku lokal zapewnia dostęp bez schodów lub z użyciem dostępnej windy albo urządzenia umożliwiającego pokonanie różnic poziomów, przejazd przez drzwi i ciągi komunikacyjne oraz przestrzeń manewrową przy urządzeniach sanitarnych.

3. Dla osoby z ograniczeniami ruchowymi nieporuszającej się na wózku lokal zapewnia dojście bez barier uniemożliwiających korzystanie z mieszkania, na kondygnacji dostępnej bez schodów lub obsługiwanej dostępną windą albo innym odpowiednim urządzeniem.

4. Dla osoby z niepełnosprawnością wzroku zapewnia się dźwiękową sygnalizację wejściową oraz oznaczenia dotykowe lub kontrastowe ułatwiające orientację i bezpieczne poruszanie się, odpowiednio do jej potrzeb.

5. Dla osoby z niepełnosprawnością słuchu zapewnia się sygnalizację wejściową i alarmową odbieraną wzrokowo lub za pomocą wibracji.

6. W przypadku innych niepełnosprawności uwzględnia się odpowiednio potrzeby dotyczące bezpiecznej komunikacji, obsługi wyposażenia i korzystania z pomieszczeń. Potrzeby ustala się z udziałem zainteresowanej osoby, z uwzględnieniem jej sytuacji oraz przedstawionej dokumentacji.

7. Jeżeli z udokumentowanych potrzeb związanych z niepełnosprawnością wynika konieczność wspólnego zamieszkiwania z opiekunem lub korzystania z oddzielnego pokoju, potrzeby te uwzględnia się przy doborze powierzchni i układu lokalu.

Zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 11. 1. Lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy, spełniające warunki określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych, mogą być przeznaczane na realizację zadań określonych w art. 4 ust. 2b ustawy, na uzasadniony

wniosek jednostki realizującej zadania z zakresu pomocy społecznej lub wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.

2. Wniosek wskazuje zadanie, potrzeby lokalowe, przewidywany okres wykorzystania lokalu oraz sposób finansowania jego utrzymania. Przeznaczenie lokalu następuje po ocenie potrzeb mieszkaniowych Gminy, dostępności mieszkaniowego zasobu Gminy oraz odpowiedniości lokalu do wskazanego zadania, bez naruszania praw dotychczasowych najemców.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY

mgr inż. Dariusz Miernik