



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 30 marca 2026 r.

Poz. 1053

### UCHWAŁA NR XXIX/304/2026 RADY MIASTA SKARŻYSKA-KAMIENNEJ

z dnia 24 marca 2026 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2026-2030”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) 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 Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta

**Paweł Bugajski**

Załącznik do uchwały nr XXIX/304/2026  
Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej  
z dnia 24 marca 2026 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
SKARŻYSKO-KAMIENNA NA LATA 2026-2030  
Postanowienia ogólne**

Opracowanie "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2026-2030,, jest realizacją obowiązku wynikającego z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725).

Uchwalenie przedmiotowego Programu pozwoli Gminie Skarżysko-Kamienna realizować nałożone na nią obowiązki w zakresie potrzeb mieszkaniowych oraz określi kierunki działań, które przyczynią się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skarżysko-Kamienna uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej.

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2026-2030”, który obejmuje w szczególności:

- 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 zasobu mieszkaniowego gminy;
- 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 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, a w szczególności:
  - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
  - planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **czynszu** – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 3) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Skarżysko-Kamienna;
- 4) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa

w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;

- 5) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) **najmie socjalnym lokalu** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 22 ustawy;
- 7) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 9) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 10) **Programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2026-2030;
- 11) **Administratorze** – należy przez to rozumieć właściwą komórkę Urzędu Miasta w Skarżysku-Kamiennej, zajmującą się sprawami zarządzania i administrowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 12) **wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych** – należy przez to rozumieć wskaźnik o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy;
- 13) **członku wspólnoty samorządowej** - należy przez to rozumieć osobę, która faktycznie zamieszkuje na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu (centralizując tu swoje potrzeby życiowe i prowadząc na tym terenie gospodarstwo domowe), który może być wykazany w szczególności: zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami;
- 14) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

## DZIAŁ I.

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

#### Rozdział 1.

##### Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w 100% własność gminy wraz ze współwłasnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na dzień 1 marca 2026 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowiło 822 lokale, w tym 645 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 25 428,41 m<sup>2</sup>, 160 lokali z najmem socjalnym o łącznej powierzchni użytkowej 6 289,75 m<sup>2</sup> i 17 tymczasowych pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 245,47 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 185 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 31 963,63 m<sup>2</sup> z czego:

- 1) w 27 budynkach stanowiących 100% własność gminy o powierzchni użytkowej 9 220,76 m<sup>2</sup> znajdowało się:
  - a) 88 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3 427,41 m<sup>2</sup>;
  - b) 149 lokali z najmem socjalnym o powierzchni użytkowej 5 569,08 m<sup>2</sup>;
  - c) 16 tymczasowych pomieszczeń o powierzchni użytkowej 224,27 m<sup>2</sup>.
- 2) w 158 budynkach stanowiących współwłasność gminy (wspólnoty mieszkaniowe) o powierzchni 22 742,87 m<sup>2</sup> znajdowało się:
  - a) 553 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 22 001,00 m<sup>2</sup>;
  - b) 12 lokali z najmem socjalnym o powierzchni użytkowej 720,67 m<sup>2</sup>;
  - c) 1 tymczasowe pomieszczenie o powierzchni użytkowej 21,20 m<sup>2</sup>;

3. W latach 2021-2025 wpływ na zmianę liczby lokali mieszkalnych będących własnością gminy miały przede wszystkim następujące okoliczności:

- 1) sprzedaż lokali najemcom w trybie bezprzetargowym;
- 2) sprzedaż lokali w trybie przetargowym;
- 3) wykwaterowanie najemców z lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

4. W mieszkaniowym zasobie gminy według stanu na dzień 1 marca 2026 r. zamieszkiwało 1 600 osób zadeklarowanych do opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 38,89 m<sup>2</sup>, średnio na jedno mieszkanie przypadło 1,95 osoby, a średnia powierzchnia użytkowa na jedną osobę to 19,98 m<sup>2</sup>.

5. Mieszkaniowy zasób gminy na dzień 1 marca 2026 r. obrazują Tabele nr 1-7.

**Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób gminy – budynki**

<b>Budynki mieszkalne</b>	<b>Ilość [liczba]</b>	<b>%</b>
Budynki w 100% własność gminy	27	14,59
Budynki we współwłasności	158	85,41
<b>Razem</b>	<b>185</b>	<b>100</b>

**Tabela nr 2. Mieszkaniowy zasób gminy – lokale mieszkalne, lokale z najmem socjalnym i tymczasowe pomieszczenia**

<b>Lokale</b>	<b>Ilość [liczba]</b>	<b>Pow. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>% [liczba]</b>	<b>% [m<sup>2</sup>]</b>
Lokale znajdujące się w 100% własności gminy	253	9 220,76	30,78	28,85
Lokale znajdujące się we współwłasności	569	22 742,87	69,22	71,15
<b>Razem</b>	<b>822</b>	<b>31 963,63</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Tabela nr 3. Mieszkaniowy zasób gminy – lokale mieszkalne**

<b>Lokale mieszkalne</b>	<b>Ilość [liczba]</b>	<b>Pow. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>% [liczba]</b>	<b>% [m<sup>2</sup>]</b>
Lokale znajdujące się w 100% własności gminy	88	3 427,41	13,64	13,48
Lokale znajdujące się we współwłasności	557	22 001,00	86,36	86,52
<b>Razem</b>	<b>645</b>	<b>25 428,41</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Tabela nr 4. Mieszkaniowy zasób gminy – lokale z najmem socjalnym**

<b>Lokale z najmem socjalnym</b>	<b>Ilość [liczba]</b>	<b>Pow. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>% [liczba]</b>	<b>% [m<sup>2</sup>]</b>
Lokale znajdujące się w 100% własności gminy	149	5 569,08	93,13	88,55
Lokale znajdujące się we współwłasności	11	720,67	6,87	11,45
<b>Razem</b>	<b>160</b>	<b>6 289,75</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Tabela nr 5. Mieszkaniowy zasób gminy – tymczasowe pomieszczenia**

<b>Tymczasowe pomieszczenia</b>	<b>Ilość [liczba]</b>	<b>Pow. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>% [liczba]</b>	<b>% [m<sup>2</sup>]</b>
Lokale znajdujące się w 100% własności gminy	16	224,27	94,12	91,36
Lokale znajdujące się we współwłasności	1	21,20	5,88	8,64
<b>Razem</b>	<b>17</b>	<b>245,47</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Tabela nr 6. Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w 100% własności gminy**

Lp.	Adres	Ilość lokali			
		mieszkalnych	najem socjalny	tymczasowe pomieszczenia	razem
1	Asfaltowa 2	2	5	-	7
2	Asfaltowa 6	2	3	1	6
3	Asfaltowa 9	3	5	-	8
4	Legionów 3	4	-	-	4
5	Legionów 84	11	4	-	15
6	Niska 13	3	7	-	10
7	Robotnicza 7	5	2	1	8
8	Robotnicza 9	5	2	-	7
9	Robotnicza 10	7	1	-	8
10	Skalna 11	1	9	-	10
11	Skalna 12	2	4	-	6
12	Skalna 14	3	5	2	10
13	Skalna 15	8	1	1	10
14	Skalna 16	3	6	-	9
15	Skalna 17	4	1	-	5
16	Skalna 18	3	5	3	11
17	Skalna 19	3	4	2	9
18	Skalna 20	7	-	4	11
19	Skalna 22	4	3	1	8
20	Skalna 23	1	6	1	8
21	Sportowa 36	-	12	-	12
22	Sportowa 38	-	12	-	12
23	Sportowa 42	-	12	-	12
24	3 Maja 42	3	1	-	4
25	3 Maja 93	1	2	-	3
26	Rynek 12	3	1	-	4
27	Źródlana 3	-	36	-	36
	<b>Razem</b>	<b>88</b>	<b>149</b>	<b>16</b>	<b>253</b>

**Tabela nr 7. Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiący współwłasność gminy we wspólnotach mieszkaniowych**

Lp.	Adres	Ilość lokali	Lp.	Adres	Ilość lokali	Lp.	Adres	Ilość lokali
1	Apteczna 1	3	54	Południowa 3	2	107	Skalna 8	2
2	Apteczna 2	2	55	Południowa 5	4	108	Skalna 10	3
3	Apteczna 3	2	56	Popiełuszki 13	6	109	Staffa 1	2/1*
4	Apteczna 9	2	57	Popiełuszki 14	8	110	Staffa 2	1/1*

5	Apteczna 10	6	58	Popieluszki 15	3	111	Staffa 3	2
6	Asfaltowa 8	7	59	Popieluszki 16	3	112	Staffa 4	3
7	Chałubińskiego 1	3	60	Popieluszki 17	1	113	Staffa 5	1
8	Chałubińskiego 2	3	61	Popieluszki 23	2	114	Staffa 6	2
9	Chałubińskiego 3	2	62	Prusa 1	5	115	Staffa 7	2
10	Chałubińskiego 5	2	63	Prusa 3	1	116	Staffa 8	3
11	Chałubińskiego 7	4	64	Prusa 7	4	117	Staffa 9	2
12	Chałubińskiego 8	4	65	Prusa 8	3	118	Staffa 10	0/1*
13	Jaracza 3	1	66	Prusa 9	2	119	Staffa 11	3
14	Konarskiego 33	2	67	Prusa 11	5	120	Staffa 13	3
15	Konarskiego 35	6	68	Prusa 13	2	121	Staffa 14	3
16	Konarskiego 37	4	69	Prusa 15	2	122	Staffa 16	4
17	Kraśńskiego 9	5	70	Pułaskiego 27	2	123	Staffa 17	2
18	Kraśńskiego 15	1	71	Pułaskiego 31	4	124	Staffa 18	0/1*
19	Kraśńskiego 19	2	72	Pułaskiego 35	1	125	Staffa 19	1/2*
20	Kraśńskiego 21	3	73	Rejowska 24	3	126	Staffa 20	1
21	Kraśńskiego 23	2	74	Rejowska 26	11	127	Staffa 21	2/1*
22	Kraśńskiego 29	3	75	Rejowska 34	12	128	Staffa 22	4
23	Kraśńskiego 33	2	76	Rejowska 36	8	129	Staffa 23	3/1*
24	Legionów 107	30	77	Rejowska 38	2	130	Staffa 24	1
25	Moniuszki 14	3	78	Rejowska 81	2	131	Staffa 25	1/3*
26	Moniuszki 18	2	79	Robotnicza 5	2	132	Staffa 29	1
27	Norwida 7	1	80	Robotnicza 8	3	133	Staffa 30	2
28	Norwida 12	1	81	Robotnicza 11	3	134	Staffa 31	2
29	Norwida 14	2	82	Robotnicza 12	4	135	Staffa 32	4
30	Norwida 16	5	83	Robotnicza 13	4	136	Staffa 33	3
31	Norwida 18	1	84	Robotnicza 15	5	137	Staffa 34	2
32	Norwida 20	2	85	Robotnicza 17	3	138	Struga 1	9
33	Norwida 21	3	86	Sikorskiego 1	2	139	Struga 3	7
34	Norwida 24	4	87	Sikorskiego 2	1	140	Szkolna 1	2
35	Orkana 10	2	88	Sikorskiego 3	2	141	Szkolna 5	6
36	Orkana 14	2	89	Sikorskiego 4	3	142	Szkolna 7	2
37	Osterwy 3	8	90	Sikorskiego 6	2	143	Szkolna 9	4
38	Osterwy 5	5	91	Sikorskiego 7	1	144	Szkolna 10	3
39	Paryska 233	9	92	Sikorskiego 8	1	145	Szkolna 12	2
40	Piłsudskiego 24	5	93	Sikorskiego 9	1	146	Szydłowiecka 11	8
41	Piłsudskiego 25	10	94	Sikorskiego 10	2	147	Tysiąclecia 33	1
42	Piłsudskiego 26	6	95	Sikorskiego 12	1	148	Źródłana 4	3
43	Piłsudskiego 27	7	96	Sikorskiego 14	4	149	Źródłana 5	1
44	Piłsudskiego 28	7	97	Sikorskiego 15	3	150	Źródłana 6	1
45	Piłsudskiego 29	8	98	Sikorskiego 16	2	151	Źródłana 7	1
46	Piłsudskiego 30	1	99	Sikorskiego 22	10	152	Źródłana 8	2
47	Piłsudskiego 31	11	100	Sikorskiego 24	4	153	Źródłana 9	2
48	Piłsudskiego 32	9	101	Słowackiego 23	5	154	Źródłana 10	4
49	Piłsudskiego 34	9	102	Sokoła 23	12	155	Źródłana 11	5
50	Piłsudskiego 35	10	103	Spółdzielcza 22	2	156	Źródłana 12	1
51	Piłsudskiego 39	4	104	Skalna 1	1	157	1-go Maja 136	2/1**
52	Piłsudskiego 46	1	105	Skalna 3	2	158	3-go Maja 19	1
53	Południowa 1	1	106	Skalna 6	2			
							<b>Razem</b>	<b>557/12</b>

\* - w budynkach znajdują się lokale z najmem socjalnym

\*\* - w budynku znajduje się pomieszczenie tymczasowe

Oprócz wykazanych lokali gmina jest właścicielem lokalu położonego w Zespole Placówek Oświatowych Nr 3 Szkoła Podstawowa Nr 3 w Skarżysku-Kamiennej przy ul. Sportowej nr 30 o powierzchni użytkowej 91,90 m<sup>2</sup>, który obecnie nie jest przeznaczony na cele mieszkaniowe.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy

§ 4. 1. Zakłada się, że w okresie obowiązywania Programu - w miarę możliwości finansowych gminy - będą występować zmiany w zakresie liczby oraz struktury wykorzystania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Zmniejszenie ilości lokali w zasobie mieszkaniowym gminy nastąpi poprzez:

- 1) sprzedaż lokali z umowami zawartymi na czas nieoznaczony, na rzecz dotychczasowych najemców;
- 2) wyłączenie z użytkowania lokali, z uwagi na ich zły stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania w nich remontów, a następnie wyburzenie budynków (Tabela nr 8). W związku z powyższym gmina zobowiązana będzie do zapewnienia ich najemcom lokali zamiennych.

**Tabela nr 8. Plan wyburzeń budynków gminnych z podziałem na lata i kosztem przedsięwzięcia.**

Rok	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Szacunkowy koszt rozbiórki
2028	Skalna 15	11	297,00	120 000,00 zł
2029	Skalna 18	11	292,00	140 000,00 zł
2030	Skalna 19	9	290,00	160 000,00 zł

3. Zwiększenie ilości lokali w zasobie mieszkaniowym gminy nastąpi poprzez:

- 1) **wybudowanie 24 lokali w ramach programu „Tanie mieszkanie na wynajem”;**
- 2) zakup nieruchomości mieszkalnych;
- 3) nabywanie lokali w drodze spadkobrania, przejęcia za długi.

4. Gmina Skarżysko-Kamienna będzie podejmować wszelkie działania dostosowujące ilość lokali w mieszkaniowym zasobie gminy do poziomu umożliwiającego realizację: listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy, prawomocnych wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego, pomieszczeń tymczasowych, uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy, w szczególności poprzez:

- 1) odzysk lokali na skutek naturalnego ruchu ludności lub kontroli nielegalnych podnajmów, w drodze postępowania sądowego z tytułu zaległości czynszowych oraz braku spełniania przesłanek do dalszego najmu;
- 2) remont pustostanów celem zapewnienia lokali na zamianę dla dotychczasowych najemców z umowami na czas nieoznaczony;
- 3) dokonywanie zamian w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Zwalniane z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, których standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale z najmem socjalnym, będą w pierwszej kolejności przeznaczane na realizację wyroków sądowych, orzekających uprawnienie do takiego lokalu.

6. Na lata 2026-2030 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniającą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się we współwłasności (wspólnoty mieszkaniowe), wykwaterowanie najemców z uwagi na rozbiórkę oraz planowaną budowę nowych lokali.

**Tabela nr 9. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2030**

Wyszczególnienie	Stan	Lata
------------------	------	------

		2026	2027	2028	2029	2030
lokale mieszkalne	645	628	610	593	575	582
najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia	177	175	173	165	158	152
<b>Razem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy</b>	<b>822</b>	<b>803</b>	<b>783</b>	<b>758</b>	<b>733</b>	<b>734</b>

### Rozdział 3.

#### Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. 1. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, która odbywać się będzie w szczególności poprzez:

- 1) przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków;
- 2) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny;
- 3) zakup lokali mieszkalnych;
- 4) przebudowę lokali w budynkach gminy.

2. W wyniku poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 4) polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy.

3. Stan techniczny zasobu na podstawie analizy wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz dokonywanych przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością gminy należą do najstarszych w Skarżysku-Kamiennej. Średni wiek tych budynków wynosi ok. 70 lat, a średni stopień zużycia wynosi ok. 70%. Z ogólnej liczby 27 budynków będących w 100% własnością gminy tylko 1 został wybudowany po 2011 roku. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, należących do mieszkaniowego zasobu gminy, powstała przed II wojną światową i w latach 50-70-tych XX wieku. Największy stopień zużycia budynków występuje na osiedlu Skalka, a najstarsze budynki usytuowane są w rejonie osiedla Zachodnie. Strukturę wiekową budynków, w których znajdują się lokale z mieszkaniowego zasobu gminy obrazuje Tabela nr 10, natomiast zużycie budynków Tabela nr 11.

**Tabela nr 10. Struktura wiekowa budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy**

Lata budynku	przed 1945	1945 - 1970	1971 - 1988	1989 - 2011	2011 - 2020	Razem
Liczba budynków	7	15	-	4	1	27

**Tabela nr 11. Aktualny stan techniczny budynków stanowiących 100% własności gminy**

Stan techniczny budynku	Stopień zużycia	Ilość budynków [liczba]	Ilość budynków [%]
<b>bardzo dobry</b>	0-10%	<b>1</b>	<b>3,70</b>
<b>dobry</b>	10-20%	<b>4</b>	<b>14,81</b>
<b>średni</b>	20-70%	<b>19</b>	<b>70,38</b>
<b>zły</b>	70-100%	<b>3</b>	<b>11,11</b>
<b>Razem</b>		<b>27</b>	<b>100,00</b>

**DZIAŁ II.****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,  
z podziałem na kolejne lata****Rozdział 1.****Analiza potrzeb mieszkaniowych**

§ 6. 1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału lokalu:
  - a) dla osób znajdujących się w niedostatku;
  - b) dla osób mieszkających w lokalach nadmiernie zagęszczonych;
- 2) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję;
- 3) konieczności zapewnienia lokali zamiennych;
- 4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany, dzielenie lokali lub wykwaterowanie najemców.

2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i zamienne według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. – wynosiło 171 lokali w tym:

- 1) pozostające do zrealizowania zobowiązania gminy wobec rodzin umieszczonych na wykazach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu - 9;
- 2) potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział lokalu mieszkalnego - 131;
- 3) potrzeby w zakresie dostarczenia lokali zamiennych ze względu na zły stan techniczny budynku lub planowane inwestycje - 31;

3. Zapotrzebowanie na najem socjalny lokali według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. – wynosiło 219 lokali w tym:

- 1) pozostające do zrealizowania zobowiązania gminy wobec rodzin umieszczonych na wykazach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu - 9;
- 2) potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział najmu socjalnego lokalu - 98;
- 3) potrzeby w zakresie dostarczenia lokali z najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do najmu socjalnego lokalu - 112 w tym:
  - a) w sprawach z powództwa gminy - 38;
  - b) w sprawach z powództwa innych podmiotów - 37;
  - c) wyroki sądowe orzekające eksmisję bez prawa do najmu socjalnego lokalu co związane jest z koniecznością dostarczenia tymczasowego pomieszczenia - 37.

4. Należy zauważyć, iż poza planowaną sprzedażą lokali ich dotychczasowym najemcom,

a także wyłączeniem z użytkowania lokali, których stan techniczny uniemożliwia ich dalsze bezpieczne użytkowanie, gmina prognozując wielkość swojego zasobu mieszkaniowego bierze pod uwagę konieczność zaspokojenia roszczeń podmiotów obcych z powództwa których zapadły wyroki sądowe, orzekające o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu. Dążenie do minimalizacji kosztów związanych z powyższym, a wynikających z konieczności wypłaty ww. podmiotom odszkodowań w przypadku niedostarczenia lokalu z najmem socjalnym, generuje dodatkową (prócz wymogu zaspokojenia potrzeb najbardziej potrzebujących mieszkańców miasta) potrzebę powiększania wyodrębnionego zasobu tych lokali.

5. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu gminy pozostaje konieczność wykwaterowania najemców z wchodzących w jego skład nieruchomości znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia najemcom, zajmującym lokale w takich budynkach lokali zamiennych. W tym miejscu należy zauważyć, iż w takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu i oceny jego utrzymania przez dotychczasowych najemców oraz sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia najemcom odpowiednio względem ich sytuacji materialnej lokale mieszkalne lub lokale z najmem socjalnym.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych**

§ 7. 1. Stan techniczny zasobu i jego wiek, o których mowa w § 5 ust. 3 wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych, modernizacji i konieczność dostosowania ich do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. Gmina wykonując obowiązki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przeprowadza co najmniej raz w roku okresowe kontrole polegające m.in. na: sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, a także instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

3. Podejmowane remonty mają na celu utrzymanie i podwyższenie poziomu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy i gwarantują:

- 1) w zakresie standardu budynków:
  - a) sprawną i szczelną instalację gazową;
  - b) sprawną instalację odgromową;
  - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
  - d) elewację budynku bez ubytków;
  - e) sprawną instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną;
  - f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
  - g) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków;
  - h) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
- 2) w zakresie standardu lokali:
  - a) sprawne źródła ciepła;
  - b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience;
  - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
  - d) sprawne instalacje gazowe i elektryczne;
  - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz plan rzeczowo-finansowy na lata 2026-2030 przedstawiono w Tabeli nr 12 i w Tabeli nr 13.

**Tabela nr 12. Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach stanowiących 100% własności gminy**

Wyszczególnienie	Liczba
Remonty dachów na budynkach	5
Remonty i modernizacja elewacji budynków	5

Remonty (wymiany) instalacji elektrycznej w budynkach	5
Remonty (naprawa) instalacji elektrycznej w lokalach	50
Remonty (wymiany) instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych w budynkach	15
Remonty (wymiany) instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych w lokalach	50
Pozostałe remonty budowlane w lokalach (naprawa podłóg, uzupełnienie tynków, inne)	80
Malowanie klatek schodowych w budynkach	10
Wymiana stolarki okiennej w budynkach	5
Wymiana stolarki drzwiowej w budynkach	5
Postawienie/remont pieców w lokalach	15
Remont lokali	80

### Rozdział 3.

#### Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8. 1. Dla zapewnienia całkowitego przywrócenia względnie dobrego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w okresie 2026-2030 niezbędne są środki w wysokości 3 550 000,00 zł. Warunkiem takiego stanu jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu gminy kwoty 710 000,00 zł. Zabezpieczenie tych kwot jest jednak uzależnione od możliwości finansowych gminy.

2. Za celowe uznaje się przeznaczanie na potrzeby remontowe kwoty odpowiadającej dochodom budżetowym uzyskanym wskutek zwiększenia stawki bazowej czynszu. Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków, niewystarczająca wysokość w stosunku do potrzeb środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych napraw i usuwaniu awarii. Prace te polegają m.in. na drobnych naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, obejmując likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów. Należy przypomnieć, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością gminy należą do najstarszych w mieście.

3. Plan remontów i inwestycji na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania oraz zagospodarowanie wolnych lokali. W ramach programu poprawy mieszkaniowego zasobu gminny realizowane są remonty lokali mieszkalnych w celu zwiększenia ilości lokali z najmem socjalnym i lokali zamiennych.

4. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na wykonanie remontów w budynkach stanowiących 100% własność gminy oraz wydatki na pokrycie udziału gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych i tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego. Planowanie remontów budynków w latach 2026-2030 wynika z prognoz możliwości finansowania ich przez gminę, w poszczególnych latach.

#### Tabela nr 13. Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji w budynkach stanowiących 100% własności gminy

Wyszczególnienie	Rok				
	2026	2027	2028	2029	2030
	[tys.zł]	[tys.zł]	[tys.zł]	[tys.zł]	[tys.zł]
Remonty dachów	36.5	100	100	100	100
Remonty i modernizacja elewacji	40	80	150	150	150
Remonty (wymiany) instalacji elektrycznej	10	40	40	40	40

Remonty (wymiany) instalacji gazowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych	30	10	10	10	10
Pozostałe remonty budowlane w lokalach (naprawa podłóg, uzupełnienie tynków i inne)	45	50	50	50	50
Malowanie klatek schodowych	-	50	70	80	80
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	40	40	40	40	40
Postawienie/remont pieców	15	20	20	20	20
Remont lokali	80	100	100	100	100
Remonty i modernizacje w budynkach we współwłasności	200	200	200	200	200
<b>Razem</b>	<b>496,50</b>	<b>690,00</b>	<b>780,00</b>	<b>790,00</b>	<b>790,00</b>

5. Priorytetowym zadaniem podczas obowiązywania Programu jest wykonanie termomodernizacji

w budynkach przy ul. Robotniczej stanowiących własność gminy. W osiedlu tym znajduje się 7 budynków, w których gmina jest współwłaścicielem (wspólnoty mieszkaniowe), a budynki te przeszły już termomodernizację. Wykonanie termomodernizacji 2 budynków należących do gminy podniesie standard techniczny budynków i ich estetykę, a jednocześnie wizerunek całego osiedla.

**Tabela nr 14. Plan termomodernizacji w budynkach stanowiących 100% własności gminy**

Rok	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa budynku w [m <sup>2</sup> ]	Szacunkowy koszt termomodernizacji [tys. zł.]
2026	-	-	-	-
2027	Robotnicza 7	8	264,00	130 000,00
2028	Robotnicza 10	8	262,95	130 000,00
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
<b>Razem</b>		<b>16</b>	<b>526,95</b>	<b>260 000,00</b>

6. Za cel polityki remontowej nieruchomości znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji (ocieplenia) budynku;
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych.

7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

8. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

9. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest Administrator.

**DZIAŁ III.****Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach****Rozdział 1.****Prywatyzacja lokali z mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 9. 1. Warunki i zasady sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwała Nr XXXI/80/2005 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna, oraz zmiany do uchwały: Uchwała Nr XXXVIII/64/2009 z dnia 30 czerwca 2009 r., Uchwała Nr LIV/73/2014 z dnia 28 sierpnia 2014 r. oraz Uchwała Nr XXVII/65/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r., oraz Uchwała Nr XIII/150/2025 z dnia 4 kwietnia 2025 r. Do sprzedaży może być przeznaczony lokal o uregulowanym stanie prawnym, w stosunku do którego nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez gminę i do którego nie są zgłaszane żadne inne roszczenia. Lokal przeznaczony do sprzedaży musi mieć charakter samodzielny, a więc musi to być wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi (pokoje), które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi (kuchnia, łazienka, przedpokój) służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Do lokalu jako jego części składowe mogą przynależeć pomieszczenia, które nawet nie muszą do niego przylegać bezpośrednio. Mogą być one położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem np. są to: piwnica, strych, komórka, garaż. Spełnienie wymogów samodzielności lokalu stwierdza Starosta w formie zaświadczenia.

2. Aktualny zasób gminy we współwłasności (wspólnotach mieszkaniowych) obrazuje Tabela nr 15.

**Tabela nr 15. Struktura współwłasności gminy we wspólnotach mieszkaniowych**

<b>Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy</b>	<b>[liczba]</b>	<b>[%]</b>
Wspólnoty z jednym niesprzedanym mieszkaniem	29	18,35
Wspólnoty z dwoma niesprzedanymi mieszkaniami	46	29,11
Wspólnoty z trzema niesprzedanymi mieszkaniami	29	18,35
Wspólnoty z czterema niesprzedanymi mieszkaniami	19	12,03
Wspólnoty z pięcioma niesprzedanymi mieszkaniami	9	5,70
Wspólnoty w których pozostało powyżej pięciu niesprzedanych mieszkań	26	16,46
<b>Razem</b>	<b>158</b>	<b>100</b>

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców pozwoli na pełną prywatyzację nieruchomości, co spowoduje zmniejszenie wydatków na utrzymanie części wspólnych budynku i remonty. Gmina jako jeden ze współwłaścicieli we wspólnocie mieszkaniowej partycypuje w kosztach zarządu nieruchomości wspólnej oraz w funduszu remontowym proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości.

**Rozdział 2.****Program sprzedaży lokali mieszkalnych**

§ 10. 1. Decyzja o sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy należy do wyłącznej własności gminy. Oznacza to, że lokale mieszkalne można wykupić jedynie wtedy, gdy gmina przeznaczyła je do sprzedaży. Najemcy co do zasady nie przysługują roszczenie o sprzedaż zajmowanego lokalu mieszkalnego. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przyznaje najemcy lokalu mieszkalnego, z którym została zawarta umowa najmu na czas nieokreślony, prawo pierwszeństwa w jego nabyciu oraz stanowi, że zbycie lokalu na rzecz innych osób, którym przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy tej ustawy bądź też poprzedniego właściciela zbywanej nieruchomości albo jego spadkobiercy nie może nastąpić z pominięciem przysługującego najemcy prawa pierwszeństwa w jego nabyciu.

2. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie danych obejmujących liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych w latach 2021-2025. Na lata 2026-2030 zaplanowano sprzedaż na poziomie 100 lokali mieszkalnych.

3. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach na poziomie określonym w Tabeli nr 16.

**Tabela nr 16. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030**

Rok	Ilość sprzedanych lokali			Przewidywany przychód [zł]
	W trybie bezprzetargowym	W trybie przetargowym	Razem	
2026	20	-	20	180 000,00
2027	20	-	20	180 000,00
2028	20	-	20	180 000,00
2029	20	-	20	180 000,00
2030	20	-	20	180 000,00
<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>900 000,00</b>

**Tabela nr 17. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025**

Rok	Ilość sprzedanych lokali			Przychód [zł]
	W trybie bezprzetargowym	W trybie przetargowym	Razem	
2021	36	-	36	196 628,74
2022	29	-	29	177 789,80
2023	-	1	1	59 310,00
2024	5	4	9	175 378,63
2025	15+ udział do 1/2 części	-	15	181 990,66
<b>Razem</b>	<b>85</b>	<b>5</b>	<b>90</b>	<b>791 097,83</b>

### Rozdział 3.

#### Ograniczenie w sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 11. Uwzględniając ustawowe obowiązki zapewnienia przez gminę lokali mieszkalnych dla określonych kategorii osób, gmina zobowiązana jest prowadzić racjonalną gospodarkę posiadany zasobem mieszkaniowym. Dlatego też rada gminy może wyznaczyć określone kategorie lokali, które nie zostaną przeznaczone do sprzedaży. Gmina nie przeznaczyła do sprzedaży lokali w budynkach:

- wskazanych do rozbiórki lub przeznaczonych do remontu wymagających czasowego lub stałego wysiedlenia najemców;
- przeznaczonych jako lokale z najmem socjalnym;
- stanowiących integralną część budynku placówki oświatowej;
- położonych w budynkach przy ul. Robotniczej nr 7, 9 i 10.

### DZIAŁ IV.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

#### Rozdział 1.

#### Zasady ogólne

§ 12. Stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Skarżysko-Kamienna ustalane są zarządzeniem Przewodniczącego Miasta Skarżyska-Kamiennej.

§ 13. 1. Wprowadza się możliwość zastosowania obniżek czynszu wobec najemców o niskich dochodach, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty:

- 1) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 35 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Ustala się następującą wysokość obniżki czynszu:

- 1) dla gospodarstw jednoosobowych:
  - a) 10% obniżki od naliczonego czynszu - w przypadku dochodu nieprzekraczającego 35% najniższej emerytury,
  - b) 5% obniżki od naliczonego czynszu - w przypadku dochodu nieprzekraczającego 60% najniższej emerytury,
- 2) dla gospodarstw wieloosobowych:
  - a) 10% obniżki od naliczonego czynszu - w przypadku dochodu nieprzekraczającego 20% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego,
  - b) 5% obniżki od naliczonego czynszu - w przypadku dochodu nieprzekraczającego 35% najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

3. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który:

- 1) korzysta z dodatku mieszkaniowego,
- 2) posiada zadłużenie czynszowe,
- 3) odmówił przyjęcia oferty najmu lokalu o niższych kosztach utrzymania
- 4) jest najemcą lokalu z najmem socjalnym lub tymczasowego pomieszczenia.

4. W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 4 powiązany będzie:

- 1) z ochroną nuboższych gospodarstw domowych poprzez pomoc w formie dodatków mieszkaniowych;
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania;
- 3) z systemową zamianą lokali w celu racjonalnego zasiedlania mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe;
- 4) z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

6. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.

7. Dla Skarżyska-Kamiennej wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 października 2025 r. do dnia

31 marca 2026 r. wynosi 6 499,24 zł/m<sup>2</sup> i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 16 września 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2025 r., poz. 3042).

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ustalania stawek czynszu**

§ 14. 1. Aktualnie zgodnie z Zarządzeniem Nr 423/2024 Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 31 grudnia 2024 r. stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynosi 4,00 zł/m<sup>2</sup>.

2. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy podlega podwyższeniu lub obniżeniu w przypadku wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu określonych w § 15 ust. 1.

3. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Każdorazowo jej wysokość będzie ustalał Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej na podstawie zarządzenia, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

4. Prezydent Miasta określa również wysokość stawki czynszu dla najmu socjalnego lokali

i tymczasowych pomieszczeń, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. W okresie realizowania Programu zmiana wysokości stawki czynszu następować będzie w przypadku:

- a) zwiększenia się wartości użytkowej lokalu wskutek ulepszeń wykonanych przez wynajmującego;
- b) zmniejszenia się wartości użytkowej lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku.

### Rozdział 3.

#### Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu

§ 15. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:

**Tabela nr 18. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu najmu**

<b>Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu</b>	
lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem	+ 20%
lokal z doprowadzonym gazem	+ 20%
lokal wyposażony w łazienkę	+ 10%
lokal wyposażony w wc	+ 10%
<b>Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu</b>	
lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	- 10%
lokal z gazem bez możliwości podłączenia piecyka do ogrzewania	- 5%
lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	- 5%
lokal o wysokości poniżej 2,5 m	- 10%
łazienka i wc we wspólnym pomieszczeniu	- 5%
łazienka i wc wspólna dla budynku	- 10%
lokale położone na parterze budynku min. trzy kondygnacyjnego	- 10%
lokale położone na najwyższej kondygnacji w budynkach min. pięciokondygnacyjnych	- 10%

2. Wysokość czynników obniżających nie może przekroczyć wysokości 20% stawki bazowej czynszu, a czynników podwyższających wysokości 60% stawki bazowej czynszu.

3. Czynniki podwyższające i obniżające mają zastosowanie do stawek czynszu za lokale mieszkalne.

4. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia.

6. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

7. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, odbiór nieczystości stałych i ścieków.

8. W przypadku wykwaterowania najemcy z zajmowanego lokalu mieszkalnego do lokalu zamiennego z powodu koniecznej naprawy bądź remontu, na czas nie dłuższy niż 1 rok czynsz nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

#### **Rozdział 4.**

##### **Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu**

§ 16. 1. W okresie realizowania Programu zmiana wysokości stawki czynszu następować będzie w przypadkach zawartych w § 14 ust. 5.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

4. Nie wyklucza się możliwości ubiegania się najemcy o dodatek mieszkaniowy, przy czym przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez Administratora lub zarządcę budynku.

#### **Rozdział 5.**

##### **Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym**

§ 17. 1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody gminy i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek do Administratora i załącza stosowne dokumenty.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

#### **Rozdział 6.**

##### **Zaległości czynszowe i aktywna windykacja tych należności**

§ 18. 1. Głównym problemem w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym.

Analizując proces zadłużenia należy zaznaczyć, że zadłużenie najemców wobec gminy zmniejsza i wynosiło odpowiednio:

- a) na 31 grudnia 2021 r. – 8 706 274,34 zł;
- b) na 31 grudnia 2022 r. – 8 603 689,01 zł;
- c) na 31 grudnia 2023 r. – 8 543 816,78 zł;
- d) na 31 grudnia 2024 r. – 7 855 646,22 zł;
- e) na 31 grudnia 2025 r. – 6 682 546,70 zł.

2. Na zadłużenie najemców wobec gminy wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów: energii elektrycznej i ciepłej, a także niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych (brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów płatniczych rodziny), brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadany budżetem przez najemców.

3. Najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu poprzez:

1) umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozkładanie na raty spłaty należności;

Wnioski dotyczące udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia za korzystanie z lokali mieszkalnych rozpatrywane są w oparciu o Uchwałę Nr III/23/2024 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Skarżysko-Kamienna i jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organu uprawnionego do udzielania tych ulg.

2) odpracowanie zaległości czynszowych.

Zarządzeniem Nr 105/2016 Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 26 kwietnia 2016 r. ze zm. wprowadzono „Program odpracowania zaległości czynszowych” dla najemców lokali stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna. Program jest adresowany do osób korzystających z lokali stanowiących własność gminy, znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej, zagrożonych utratą lokalu w związku z zaległościami z tytułu opłat za korzystanie z lokalu gminnego. W programie może uczestniczyć osoba, posiadająca zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu gminnego, w tym również gdy zadłużenie zostało stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądowym lub ugodą sądową.

W poszczególnych latach dłużnicy odpracowali zaległości w kwocie:

- a) 2021 r. – 46 896,00 zł;
- b) 2022 r. – 44 064 00 zł;
- c) 2023 r. – 47 512,00 zł;
- d) 2024 r. – 56 601,00 zł;
- e) 2025 r. – 140 500,00 zł;

**§ 19. 1.** Prowadzony jest bieżący nadzór w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu opłat czynszu.

2. Nieuregulowanie zobowiązań wobec gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu, a w dalszej kolejności złożenie pozwu do sądu o nakaz zapłaty i eksmisję.

3. Celem skutecznego dochodzenia należności wynikających z zadłużeń czynszowych na bieżąco podejmowane są działania obejmujące:

- 1) po upływie 3 pełnych miesięcy zaległości czynszowych najemca jest informowany na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
- 2) w przypadku nie dostosowania się do pisma zostaje wypowiedziana umowa najmu, ze wskazaniem terminu opuszczenia, opróżnienia i wydania właścicielowi tj. gminie zajmowanego lokalu;
- 3) w przypadku nie zdania lokalu po wyznaczonym terminie sprawa kierowana jest do Sądu celem wydania postanowienia eksmisyjnego.

4. Działania o których mowa w ust. 3 mają zapobiec powstawaniu długoletnich zaległości czynszowych i zajmowaniu lokalu bez tytułu prawnego.

**Rozdział 7.****Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego**

**§ 20.** 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia zdania lokalu

co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte najmem socjalnym lokalu lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

**DZIAŁ V.****Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy****Rozdział 1.****Zarządzanie zasobem**

**§ 21.** 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej.

2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz obsługę mieszkańców sprawuje Administrator.

3. Za sprawy związane z przygotowaniem dokumentacji do wystawienia skierowania do podpisania umowy najmu na lokal mieszkalny, lokal zamienny, najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie odpowiada Referat Spraw Społeczno-Lokalowych.

4. Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym mieszkaniowym zasobie gminy polega

na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 2 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Prezydenta Miasta pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

5. Do zadań podmiotu wymienionego w ust. 2 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem ust. 4 należy m.in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, z najmem socjalnym lokali i tymczasowych pomieszczeń z osobami wskazanymi przez Referat Spraw Społeczno-Lokalowych;
- 5) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, miejsca zbiórki odpadów);
- 6) realizacja uchwał Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej w sprawie pomocy finansowej dla najemców lokali gminnych;
- 7) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) reprezentowanie gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

6. Gmina Skarżysko-Kamienna jest współwłaścicielem 158 lokali we wspólnotach mieszkaniowych. Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje przedstawiciel Administratora na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta upoważnienia w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

7. Polityka finansowa gminy w stosunku do wspólnot mieszkaniowych realizowana jest w następujący sposób:

- 1) gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe;
- 2) gmina kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:
  - a) w przypadku, gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na koszty zarządu części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, przedstawiciel gminy wnioskuje o podjęcie uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty;
  - b) jeżeli zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczone na remonty w następnym roku lub zwrócone właścicielom;
  - c) nadpłaty powstałe po stronie gminy mogą podlegać zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz gminy, natomiast niedopłaty gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

8. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez gminę wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania.

9. W latach 2026-2030 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna.

## **DZIAŁ VI.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

#### **Rozdział 1.**

#### **Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 22. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Skarżysko-Kamienna w latach 2026-2030 będą:

- 1) wewnętrzne środki finansowe:
  - a) przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, najem tymczasowych pomieszczeń, lokali użytkowych i innych składników mienia (dodatkowe pomieszczenia, piwnice, reklamy),
  - b) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
  - c) środki z budżetu gminy.
- 2) zewnętrzne środki wspierające sferę mieszkalnictwa:
  - a) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów mieszkaniowych,
  - b) kredyty na remonty i termomodernizacje,
  - c) inne środki zewnętrzne.

## **DZIAŁ 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**

#### **Rozdział 1.**

#### **Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 23. 1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w 2025 roku wyniosły – wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. – 4 769 088, 17 zł.

2. W Tabeli nr 19 przedstawiono planowane wydatki utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030.

**Tabela nr 19. Prognoza wydatków utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030 /kwoty podane w zł/**

Nazwa zadania	2026	2027	2028	2029	2030
Media	260 000	290 000	310 000	330 000	350 000
Bieżąca eksploatacja	2 200 000	2 300 000	2 400 000	2 500 000	2 700 000
Remonty	390 000	420 000	450 000	480 000	500 000
Modernizacja budynków	36 500	40 000	43 000	46 000	49 000
Zarządzanie nieruchomościami /wspólnoty mieszkaniowe/	1 310 000	1 340 000	1 370 000	1 400 000	1 430 000
Modernizacje lokali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opróżnianie lokali	52 000	55 000	58 000	60 000	63 000
Utrzymanie czystości	37 500	40 000	42 000	45 000	49 000
Inwestycje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe usługi i przeglądy	130 000	140 000	150 000	160 000	180 000
<b>Wydatki łącznie</b>	<b>4 416 000</b>	<b>4 625 000</b>	<b>4 823 000</b>	<b>5 021 000</b>	<b>5 321 000</b>

#### **DZIAŁ VIII.**

#### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### **Rozdział 1.**

#### **Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 24. 1. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie odbywać się poprzez następujące działania:

- 1) optymalizację wielkości zasobu mieszkaniowego;
- 2) racjonalizację polityki mieszkaniowej.

2. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy do możliwości finansowych.

3. Zakłada się docelowo utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie ok. 750 lokali.

4. Realizacja przez gminę ustawowych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na zabezpieczenie najmu socjalnego lokali, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

5. Należy utrzymać dotychczasowe zasady wzajemnej zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Za priorytetowe należy uznać zamiany zgłaszane przez samotnych najemców lub mniej liczne rodziny, posiadające w mieszkaniowym zasobie gminy duże lokale mieszkalne, w zamian za lokale mniejsze.

7. W przypadkach prowadzenia prac remontowych zasiedlonych lokali czy też budynków, dla najemców zostaną zadysonowane czasowo wolne lokale w mieszkaniowym zasobie gminy. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie zakłada się remontów całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zamiennych dla najemców z tego tytułu.

8. Należy uznać za celowe scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności (przedpokoju, kuchni, czy też łazienki), o ile brak jest możliwości technicznych pozwalających na wyodrębnienie ich jako osobnych lokali.

9. Do optymalizacji wielkości mieszkaniowego zasobu gminy będzie się dążyć poprzez:

- 1) likwidację lokali mieszkalnych nie spełniających warunków samodzielnych lokali, zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności;
- 2) przeznaczanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale z najmem socjalnym lub tymczasowe pomieszczenia.

10. Dla osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej gminy

w okresie 2026-2030, niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali;
- 2) proces wycofywania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lub ostatnie dwa lokale mieszkalne będące jego własnością;
- 3) poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki zamiany lokali.

11. W wyniku powyższych działań możliwe będzie:

- 1) racjonalizowanie wydatków ponoszonych przez gminę na zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych;
- 2) skoncentrowanie działań gminy na zadaniach, związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin słabszych ekonomicznie (o niskich dochodach, w tym szczególnie pozostających w ubóstwie);
- 3) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty jak i modernizację budynków.

## **Rozdział 2.**

### **Rewitalizacja mieszkaniowego zasobu gminny**

§ 25. W czasie trwania Programu na terenie objętym rewitalizacją planuje się inwestycję pn. „Tanie mieszkania na wynajem” - 24 lokale.

## **Rozdział 3.**

### **Procedury zamiany lokali**

§ 26. 1. Poprzez system zamian lokali, czynione są starania na rzecz zarówno poprawy warunków bytowych mieszkańców, członków wspólnoty samorządowej, jak i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające na umożliwieniu najemcom zamiany lokali na lokale dostosowane do ich aktualnych potrzeb oraz możliwości dochodowych.

3. Możliwe jest również przeprowadzenie tzw. zamiany ze względu na stan zdrowia –

w tym przypadku możliwe jest dokonanie zamiany na lokal położony np. na niższej kondygnacji.

4. Podejmuje się działania na rzecz zwiększenia liczby lokali z najmem socjalnym, przeznaczając odzyskane w wyniku dokonanych zamian wolne lokale o niepełnym standardzie na lokale z najmem socjalnym bądź tymczasowe pomieszczenia.

5. Przewiduje się dokonywanie zamian w związku z:

- 1) przekwaterowaniem z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub remontu;
- 2) wyłączeniem z eksploatacji lokali ze względu na bezpośredni stan zagrożenia bezpieczeństwa osób w nich zamieszkujących;

6. Szczegółowa regulacja dotycząca realizacji zadania zawartego w niniejszym paragrafie została uregulowana w obowiązującej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

#### **Rozdział 4. Współpraca z Centrum Usług Społecznych**

§ 27. 1. W ramach współpracy z Centrum Usług Społecznych gmina realizuje bądź będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczone w szczególności na potrzeby mieszkań, wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu.

2. Program uwzględnia działania Centrum Usług Społecznych w kwestii pomocy z zakresu wypłaty dodatków mieszkaniowych.

- 1) wydatki poniesione na wypłatę dodatków wymienionych w ust. 2 w latach 2021-2025 wyniosły ogółem 6 901 378,02 zł, tj:
  - a) w roku 2021 – przyznano 925 dodatków na kwotę 1 014 699,22 zł;
  - b) w roku 2022 – przyznano 1 016 dodatków na kwotę 1 261 147,31 zł;
  - c) w roku 2023 – przyznano 1 076 dodatków na kwotę 1 580 309,15 zł;
  - d) w roku 2024 – przyznano 1 081 dodatków na kwotę 1 584 027,89 zł;
  - e) w roku 2025 – przyznano 912 dodatków na kwotę 1 461 194,45 zł.
- 2) planowane wydatki na wypłatę dodatków mieszkaniowych na lata 2026-2030 wynoszą 9 160 100,00 zł i przedstawiają się w następujący sposób:
  - a) w roku 2026 – 1 635 900,00 zł;
  - b) w roku 2027 – 1 710 000,00 zł;
  - c) w roku 2028 – 1 824 000,00 zł;
  - d) w roku 2029 – 1 938 000,00 zł;
  - e) w roku 2030 – 2 052 200,00 zł.

#### **DZIAŁ IX. Postanowienia końcowe**

§ 28. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).