



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 19 listopada 2025 r.

Poz. 4301

UCHWAŁA NR XX/160/25 RADY MIEJSKIEJ W STRYŻOWIE

z dnia 27 października 2025 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
w latach 2025-2029 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
gminy.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 4 ust. 1 i 2, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

Rada Miejska w Stryżowie, uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stryżów w latach 2025-2029” w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stryżów w brzmieniu określonym załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XI/79/19 Rady Miejskiej w Stryżowie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2024 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2) Uchwała Nr XXIX/236/21 Rady Miejskiej w Stryżowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XI/79/19 Rady Miejskiej w Stryżowie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2024 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stryżowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpacki.

Przewodniczący Rady

mgr Grzegorz Baran

Załącznik do uchwały nr XX/160/25

Rady Miejskiej w Strzyżowie

z dnia 27 października 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Gminy Strzyżów w latach 2025-2029

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Strzyżów na lata 2025 – 2029 r.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- 4) Zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu.
- 5) 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.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 7) Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- 8) Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Strzyżów.
- 2) Burmistrz – rozumie się przez to Burmistrz Strzyżowa.
- 3) Programie – należy przez to rozumieć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzyżów na lata 2025 – 2029.
- 4) MGZBM – rozumie się Miejsko-Gminny Zarząd Budynkami Mieszkalnymi.
- 5) Ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2003 r. poz. 725).

4. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Strzyżów

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Strzyżów.

1. Aktualna sytuacja mieszkaniowa Gminy Strzyżów.

W Gminie Strzyżów zamieszkuje 19 477 mieszkańców.

Gmina Strzyżów w zasobie mieszkaniowym posiada 143 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 6154,96 m². Zasoby te zlokalizowane są w 36 budynkach.

Z tego 94 lokale znajduje się w 24 budynkach stanowiących 100% własność gminy, natomiast pozostałe lokale w liczbie 49 znajdują się w 12 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ponadto Miejsko - Gminny Zarząd Budynkami Mieszkalnymi w Strzyżowie zarządza dwoma budynkami będących w 100% własnością osób fizycznych. W 14 budynkach, gdzie utworzona jest wspólnota mieszkaniowa, znajduje się 170 lokali mieszkalnych stanowiące własność osób fizycznych. Należy wspomnieć, że na terenie gminy Strzyżów występuje budownictwo spółdzielcze wielorodzinne oraz wspólnot mieszkaniowych jak również budownictwo jednorodzinne.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Strzyżów (struktura zasobów mieszkaniowych)

Tabela nr 1. Struktura własności zasobów mieszkaniowych Gminy Strzyżów.

Lp.	Zasób mieszkaniowy	Budynki	Mieszkania
	Zasób mieszkaniowy Gminy Strzyżów (wyłączony)	24	94
	Wspólnoty mieszkaniowe w tym:	14	
	własność osób fizycznych		170
	własność Gminy Strzyżów		49

Tabela nr 2. Budynki komunalne stanowiące wyłączną własność Gminy Strzyżów.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Al. Weissa 9, Strzyżów	176,17	5
2.	ul. J. Patryna 1, Strzyżów	81,62	2
3.	ul. Kilińskiego 3, Strzyżów	40,04	1
4.	ul. Modrzewiowa 1A, Strzyżów	216,73	4
5.	ul. Modrzewiowa 1B, Strzyżów	188,06	4
6.	ul. Modrzewiowa 1C, Strzyżów	379,49	8
7.	ul. Mostowa 6, Strzyżów	30,45	1
8.	ul. Południowa 5, Strzyżów	269,91	8
9.	ul. Południowa 7, Strzyżów	243,56	6
10.	Ul. Południowa 7A , Strzyżów	105,18	6
11.	ul. Rynek 14, Strzyżów	363,80	8
12.	ul. Rynek 31, Strzyżów	74,05	2
13.	ul. Sanocka 7, Strzyżów	124,20	3
14.	ul. Słowackiego 55, Strzyżów	163,59	3
15.	ul. Witosa 3, Strzyżów	61,80	2
16.	ul. Staszica 9, Strzyżów	85,69	2
17.	ul. 3-go Maja 7	324,49	8
18.	ul. Grunwaldzka 19	78,00	1
19.	Godowa 653	173,79	5
20.	Godowa 291	139,69	3
21.	Godowa 347	76,27	1
22.	Glinik Charzewski 39	364,36	8
23.	Glinik Charzewski 90	116,83	2
24.	Żyznów 124	43,70	1
Razem		3 921,47	93

Tabela nr 3. Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Strzyżów.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa budynku ogółem w [m ²]	Ilość lokali	Liczba lokali stanowiących własność gminy	Liczba lokali pozostałych właścicieli
1.	ul. 8-go Marca 3	551,26	12	1	11
2.	ul. 700-lecia 6	239,94	6	3	3
3.	ul. 700-lecia 8	837,17	21	3	18
4.	ul. 700-lecia 10	831,15	21	0	21
5.	ul. Daszyńskiego 5	776,22	18	5	13
6.	ul. Daszyńskiego 7	908,13	23	10	13
7.	ul. Daszyńskiego 9	490,39	12	1	11
8.	ul. Zawale 6	831,44	18	3	15
9.	ul. Grunwaldzka 5	750,50	18	6	12
10.	ul. Łukasiewicza 6	149,19	4	3	1
11.	ul. Łukasiewicza 14	1222,54	30	5	25
12.	ul. Rynek 11	180,01	3	2	1
13.	ul. Rynek 19	402,61	7	1	6
14.	ul. Mickiewicza 1	169,12	5	4	1
15.	ul. Mickiewicza 3	165,57	4	2	2
16.	ul. Grunwaldzka 7	749,93	17	0	17
Razem		9255,17	219	49	170

3. Prognoza docelowej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Strzyżów

Tabela nr 4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Rok	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań czynszowych
2025	143	143
2026	143	143
2027	142	142
2028	148	148
2029	148	148

Mieszkaniowy zasób Gminy Strzyżów tworzy 24 budynków będące w 100% własnością Gminy, oraz 16 budynków gdzie utworzona jest wspólnota mieszkaniowa – zarządcą jest MGZBM, w dwóch budynkach stanowiących 100% własności osób fizycznych zarządcą również jest MGZBM.

Łącznie w budynkach znajduje się 143 mieszkań komunalnych. W najbliższych latach planowane jest utworzenie dodatkowych mieszkań.

Stan techniczny, lokali mieszkalnych jest średni. Wiele z budynków wymaga remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Stan techniczny będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 1. Ocena stanu technicznego zasobów.

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy Strzyżów jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

W wyniku długoletniego użytkowania, budynki ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu. Zużycie to powiększa się w sytuacji braku środków finansowych na sukcesywne usuwanie stwierdzonych wad i usterek.

Ogólne zasoby mieszkaniowe Gminy można podzielić na dwie kategorie:

- zasoby zlokalizowane na nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych. Lokale w tych budynkach podlegają sukcesywnemu wykupowi przez najemców. W większości nieruchomości te są w dobrym stanie technicznym. Główne potrzeby remontowe dotyczą instalacji wewnętrznych, w tym wymiany instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych, instalacji gazowych, wewnętrznych instalacji elektrycznych oraz centralnego ogrzewania. Decyzje o zakresie remontów oraz sposobie ich finansowania należą do kompetencji członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Obowiązek Gminy sprowadza się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Należy zauważyć, że w miarę postępującego wykupu mieszkań przez poszczególnych najemców udział Gminy czyli zobowiązania finansowe w nieruchomościach poszczególnych wspólnot maleją.
- zasoby zlokalizowane na nieruchomościach będących wyłączną własnością gminy.

Stan techniczny tych zasobów jest średni. Wymaga przede wszystkim odnowy elewacji budynków, wymianę stolarki okiennej oraz niektórych instalacji elektrycznej i wodociągowo-kanalizacyjnej.

Tabela nr 1 Prognoza stanu technicznego zasobów 2025-2030

Adres	Pow. użytk. [m2]	Ilość mieszkań łącznie	Stan techniczny				
			2025	2026	2027	2028	2029
ul. 3-go Maja 7	324,49	8	średni	średni	średni	dobry	dobry
ul. 8-go Marca 3	551,26	12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. 700-lecia 6	239,94	6	średni	średni	średni	dobry	dobry
ul. 700-lecia 8	837,17		dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. 700-lecia 10	831,15	21	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Al. Weissa 9	176,17	5	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Daszyńskiego 5	776,22	18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Daszyńskiego 7	908,13	23	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Daszyńskiego 9	490,39	12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Zawale 6	831,44	18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Grunwaldzka 5	750,50	18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Grunwaldzka 7	749,93	17	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Grunwaldzka 19	78,00	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. J. Patryna 1	81,62	2	średni	średni	średni	średni	dobry
ul. Kilińskiego 3	40,04	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Łukasiewicza 6	149,19	4	średni	średni	średni	dobry	dobry
ul. Łukasiewicza 14	1222,54	30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Mickiewicza 1	169,12	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Mickiewicza 3	165,57	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Modrzewiowa 1A	216,73	4	średni	średni	dobry	dobry	dobry
ul. Modrzewiowa 1B	188,06	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Modrzewiowa 1C	379,49	8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Mostowa 6	30,45	1	średni	średni	średni	średni	dobry
ul. Południowa 5	269,91	8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Południowa 7	243,56	6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Rynek 11	180,01	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Rynek 14	363,80	8	średni	średni	średni	dobry	dobry
ul. Rynek 19	402,61		średni	średni	średni	dobry	dobry
ul. Rynek 31	74,05	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Sanocka 7	124,20	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
ul. Słowackiego 55	163,59	3	średni	średni	dobry	dobry	dobry
ul. Witosa 3	61,80	2	średni	średni	średni	średni	średni

ul. Staszica 9	85,69	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Godowa 653	173,79	5	średni	średni	średni	dobry	dobry
Godowa 291	139,69	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Godowa 347	76,27		średni	średni	średni	średni	średni
Glinik Charzewski 90	116,83	2	średni	średni	średni	dobry	dobry
Glinik Charzewski 39	364,36	8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Żyznów	43,70	1	średni	średni	średni	średni	dobry
Południowa 7A	105,18	6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Razem	13 176,64	313					

2. Analiza potrzeb remontowych.

Analizę potrzeb remontowych i plan remontów sporządzono w oparciu o uzyskane informacje od zarządcy nieruchomości i wynikają z oceny potrzeb remontowych określonych w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

- w zakresie remontów kapitałnych planowany zakres robót skoncentrowano głównie na kontynuacji pokryć dachowych, elewacji zewnętrznych wraz z dociepleniem oraz szeregu zadań związanych z modernizacją i racjonalizacją zużycia ciepła w budynkach komunalnych.
- w zakresie remontów bieżących w szczególności dokończenie wymiany stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych gazowych i elektrycznych oraz szeregu prac eksploatacyjno-konserwatorskich koniecznych do utrzymania budynków lub ich otoczenia w należytych stanie technicznym.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Strzyżów winien ulegać poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków. Szczegółowy spis rzeczowy zawiera poniższa tabela, określa ona potrzeby remontowe w kolejnych latach.

Tabela nr 2 Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2025-2029

Adres	Pow. użytk. [m2]	Ilość mieszkań łącznie	Remont kapitalny	Roboty remontowe ogólnobudowlane				Wymiana			Roboty malarskie		Remont (wymiana) instalacji		
				Balkony	Dach	Elewacja	Pozostałe	Okien	Ściany	Stropy	Elewacja	Wnętrza	Wod. kan	Elektr. i odgrom.	c.o.
ul. 3-go Maja 7	324,49	8				x	x	x	x		x	x		x	
ul. 8-go Marca 3	551,26	12													x
ul. 700-lecia 6	239,94	6				x	x				x	x	x	x	
ul. 700-lecia 8	837,17	21					x						x		
ul. 700-lecia 10	831,15	21					x						x		
ul. Al. Weissa 9	176,17	5				x	x	x	x		x	x	x		
ul. Daszyńskiego 5	776,22	18			x								x		
ul. Daszyńskiego 7	908,13	23		x		x	x	x			x		x		
ul. Daszyńskiego 9	490,39	12											x		
ul. Zawale 6	831,44	18											x		
ul. Grunwaldzka 5	750,50	18			x									x	x
ul. Grunwaldzka 7	749,93	17			x										
ul. Grunwaldzka 19	78,00	1													
ul. J. Patryna 1	81,62	2						x				x			

[illegible]

[illegible]

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzyżów odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wg zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Strzyżowie. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest na wniosek ich najemców z którymi najem został nawiązany na czas nieokreślony. Wartość lokalu ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego, przy uwzględnieniu cen wolnorynkowych nieruchomości. Od 2025 do 2029 roku gmina zbywać będzie na rzecz najemców średnio rocznie 1 lokal mieszkalny. Budynki po kapitalnym remoncie lub modernizacji nie powinny być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży.

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzyżów ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawki czynszu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzyżów w latach 2025-2029”.

2. W latach 2025-2029 przewiduje się stopniowe podwyższanie stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego.

3. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu tj. opłat za wywóz nieczystości stałych, wod-kan i opłat za energię ciepłą.

5. Niżej określone zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszu i ich zmian w ciągu kolejnych lat. Ustalone stawki czynszu za lokale mieszkalne powinny przede wszystkim odzwierciedlać ich wartość użytkową.

6. Czynsz najmu obowiązujący w lokalach zasobu mieszkaniowego Gminy Strzyżów ustalany jest metodą:

- 1) Burmistrz Strzyżowa ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzyżów nie częściej niż co 6 m-cy.
- 2) Stawkę czynszu w lokalach mieszkalnych ustala się dla poszczególnych mieszkań jako iloczyn stawki bazowej oraz wskaźnika uwzględniającego czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową mieszkania.
- 3) Czynniki podwyższające lub obniżające procentowo wartość lokalu uwzględniają:
 - położenie budynku,
 - położenie lokalu w budynku,
 - wyposażenie lokalu i lokali w urządzenia techniczne,
 - ogólny stan techniczny budynku.

Czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu określa poniższa tabela

Wskaźniki do wyznaczania wartości użytkowej mieszkania			
Podwyższające stawkę bazową	+ %	Obniżające stawkę bazową	- %
Mieszkanie wyposażone w wc	30	Mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	30
Mieszkanie wyposażone w łazienkę	30	Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia	20
Mieszkanie wyposażone w c.o.	30	Mieszkanie w suterenie lub na poddaszu	30
Mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy	30	Mieszkanie położone poza granicami miasta	15

7. Obniżenie stawki bazowej czynszu można stosować tylko z jednego tytułu, a w przypadku lokalu położonego poza granicami miasta z dwóch tytułów.

8. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie gminnym. Do stawki czynszu socjalnego nie stosuje się korekty czynnikami podwyższającymi i obniżającymi stawkę czynszu.

9. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

10. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowego czynszu, na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

11. Ugody w sprawach zaległości czynszowych zawiera Burmistrz określając warunki spłaty zaległych i bieżących należności za wynajmowane lokale mieszkalne poprzez rozłożenie na raty oraz umorzenie należności z tytułu odsetek. Powyższe uprawnienie może zostać przeniesione na Zarządcę nieruchomości na warunkach uzgodnionych w umowie o zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

12. Pomieszczenie tymczasowe, może być w sytuacjach uzasadnionych, oddane w najem na zasadach bezpłatnego korzystania z lokalu lub przyjmując stawkę za lokal socjalny.

Rozdział 6.

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

§ 1. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzyżów powinien zapewnić:

- efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
- poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- utrzymanie, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych,
- ograniczenie wzrostu kosztów eksploatacyjnych,
- realizację obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w większości w budynkach wielomieszkaniowych, gdzie wspólnoty mieszkaniowe określają zasady i sposób zarządu.

3. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem gminy w sposób pośredni za pomocą zakładu budżetowego Miejsko – Gminnego Zarządu Budynkami Mieszkalnymi w Strzyżowie.

4. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których udziałowcem jest Gmina zarządzają podmioty wybrane na podstawie uchwał.

5. Zakład wykonuje zadania użyteczności publicznej gminy, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.

6. Do zadań zakładu należy w szczególności realizacja zadań własnych Gminy w zakresie:

- 1) utrzymania i eksploatacji komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
- 2) prowadzenia inwestycji i remontów budynków mieszkalnych,
- 3) zarządzanie sprawami wspólnot mieszkaniowych,
- 4) utrzymanie i eksploatacja lokali użytkowych.

7. Czynsz najmu za lokale mieszkalne i użytkowe w nieruchomościach stanowiących zasób Gminy Strzyżów oraz kaucję zabezpieczającą pobierał będzie zarządca – tj. MGZBM.

8. Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych z pobranego czynszu określa umowa zawarta pomiędzy Gminą a Zarządcą.

9. Kaucja mieszkaniowa służy zabezpieczeniu roszczeń przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucję mieszkaniową pobiera się w dniu zawarcia umowy najmu. Wysokość kaucji mieszkaniowej wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczony wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucji mieszkaniowej nie pobiera się od lokali socjalnych i zamiennych oraz przy zamianie wzajemnej lokali.

O zwolnieniu z obowiązującej wpłaty kaucji mieszkaniowej z uwagi na trudną sytuację najemcy decyduje Burmistrz .

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Strzyżów w kolejnych latach ujętych w programie w zakresie eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących i remontów kapitalnych będą:

- wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne
- wpływy z czynszów najmu za lokale użytkowe
- środki uzyskane z reklam i szyldów
- dotacje gminy na remonty, bieżące utrzymanie, inwestycje mieszkaniowe,

Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) dotacje pochodzące z budżetu Państwa
- b) inne środki pomocowe.

Rozdział 8.

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. Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami ewidencja przychodów i kosztów związanych z administrowaniem zasobów mieszkaniowych prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości z podziałem na poszczególne grupy rodzajowe kosztów. Na koszty utrzymania budynków składają się:

- 1) Koszty eksploatacji budynków, za takowe uważa się wydatki związane z technicznym utrzymaniem budynków i administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności wydatki na utrzymanie bieżące, oświetlenie i ogrzewanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku, min. klatek, korytarzy, przeglądy techniczne budynków, wynagrodzenia zarządcy, usługi pocztowo-telekomunikacyjne, materiały biurowe.
- 2) Koszty remontów bieżących, są to wydatki na stałe lub okresowe konserwacje i naprawy konieczne do utrzymania budynku lub jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, a w szczególności wydatki na konserwację i naprawy pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowych oraz urządzeń przeciwpożarowych, pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytkowania.
- 3) Koszty remontów kapitalnych są to wydatki związane z realizacją zadań z zakresu robót budowlano-instalacyjnych polegających na doprowadzeniu do pierwotnego lub zbliżonego do pierwotnego stanu całego obiektu lub części obiektu, które uległy zużyciu.

Koszty remontu przekraczają zakres zwykłego zarządu dlatego szczegółowe ustalenia zadań z tego zakresu wymagają odrębnych ustaleń pomiędzy zainteresowanymi stronami.

Koszty bieżącej eksploatacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzyżów ponoszone są przez najemców lokali i uwzględniane są w czynszu za ich wynajem.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli ponoszone są w formie opłat za utrzymanie części wspólnej przez właścicieli lokali.

Kalkulacja kosztów przedstawiona przez zarządcę będzie corocznie zatwierdzana przez Burmistrza .

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem**

§ 1. Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy Gmina Strzyżów w ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będzie prowadziła czynne działania mające na celu:

- poprawę istniejącego stanu technicznego posiadanych mieszkań poprzez podwyższenie ich standardu. Stan taki zostanie osiągnięty między innymi poprzez prace remontowe i modernizacyjne,
- pozyskiwanie obiektów z przeznaczeniem na budynki mieszkalne.

Przewodniczący Rady

mgr Grzegorz Baran

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/160/25

Rady Miejskiej w Strzyżowie

z dnia 27 października 2025 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu Gminy Strzyżów

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, Gmina Strzyżów wynajmuje lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Gmina Strzyżów tworzy mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obejmujący:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) tymczasowe pomieszczenia;
- 3) lokale zamienne.

§ 2. Ilekcrc w niniejszej 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Strzyżów;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Strzyżowa;
- 4) Urzędzie Miejskim - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Strzyżowie;
- 5) Zarządcy – należy przez to rozumieć Miejsko-Gminny Zarząd Budynkami Mieszkalnymi w Strzyżowie;
- 6) Lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strzyżów;
- 7) Najemca – to osoba, która na podstawie umowy najmu, za opłatą w formie czynszu, korzysta z lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy;
- 8) Mieszkaniowy zasób gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 9) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 poz. 1631 ze zm.);
- 10) Przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej, należy przez to rozumieć kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 poz. 1631 ze zm.);
- 11) Lokalu o nadmiernym zaludnieniu – należy przez to rozumieć lokal, w którym na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi;

- 12) Tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;
- 13) Pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość znajdującą się w powiatach sąsiadujących, tj. powiecie ropczycko-sędziszowskim, powiecie rzeszowskim.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są umowy na te lokale

§ 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przedmiotem najmu i zamiany wyłącznie na rzecz osób fizycznych.

§ 2. 1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 1) 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu rozpatrzenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 30 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu rozpatrzenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Kryterium dochodowe wskazane w ust. 2 podwyższa się o 15 % w stosunku do:

- a) osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym, wymagających stałej opieki, które tworzą wraz z osobami zgłaszanymi we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu tworzącym wspólne gospodarstwo domowe.
- b) osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym prowadzących jednoosobowe gospodarstwo domowe.

1. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę dochody uzyskane przez wnioskodawcę i wszystkich członków rodziny zgłoszonych we wniosku za okres 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku, o którym mowa w § 16 ustalony w sposób określony w ust. 3, podzielony przez liczbę osób w gospodarstwie domowym i przez 3.

§ 3. 1. Osoby, które zamieszkiwały z Najemcą i były na stałe zameldowane w najmowanym lokalu przynajmniej przez okres 5 lat do chwili jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu.

2. Osoby, które były zameldowane na stałe w najmowanym lokalu i pozostały w tym lokalu po opuszczeniu go przez Najemcę mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 5 lat do chwili opuszczenia przez niego lokalu.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu. O oddaniu w najem decyduje Burmistrz.

4. W przypadku zbiegu uprawnień, wyboru najemcy dokonuje Burmistrz.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 muszą spełniać warunki, w zakresie osiągnięcia dochodów, określone w § 4.

6. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego, na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

§ 4. 1. Uprawnienie do ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, spełniającym warunki w zakresie osiągnięcia dochodów określonych w § 4:

- 1) które są członkami wspólnoty samorządowej Gminy Strzyżów, nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych określonych w § 8;
- 2) najemcom lokali, które nie spełniają warunków technicznych, jakim winny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi (dotyczy najemców lokali stanowiących własność Gminy i najemców

opłacających w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany za najem lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych);

- 3) wychowankowie placówek opiekuńczo – wychowawczych (rodzinne domy dziecka, domy dziecka), nie mający możliwości powrotu do lokalu, gdzie zameldowani są na pobyt stały, jeżeli wniosek o najem złożyły nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w placówkach, jeżeli wniosek złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tych placówek;
- 4) osoby pozbawione możliwości zamieszkania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały, ubiegające się o pomoc mieszkaniową ze szczególnych względów społecznych.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z Najemcą lokalu, stanowiącego własność Gminy Strzyżów, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni pokoi – ze względu na nadmierne zaludnienie;
- 2) na dwa mniejsze lokale – ze względu na sytuację rodzinną;
- 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej i innym układzie funkcjonalnym;
- 4) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – z uwagi na konieczność poruszania się przez najemcę lub osobę uprawnioną do najmu na wózku inwalidzkim.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego i spełniają kryterium dochodu, o którym mowa w § 4 uchwały.

§ 5. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom w niżej określonej kolejności:

- 1) którym należy dostarczyć lokal w związku z koniecznością rozbiórki budynku (lokalu), w którym zamieszkują,
- 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na niższej kondygnacji - ze względu na wiek lub stan zdrowia;
- 3) najemcom lokali mieszkalnych położonych w budynkach, które Gmina przeznaczyła do zbycia;
- 4) spełniającym warunki określone w § 8 uchwały.

§ 6. Określa się warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę ubiegającego się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy do ich poprawy:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym warunków do zamieszkania w nim ludzi ze względu na zły stan techniczny;
- 2) zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§ 9.1. Obniżki czynszu mogą być stosowane, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przez najemcę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy o zastosowaniu obniżki, nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 15% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu.

2. Do wniosku o zastosowanie obniżki czynszu należy dołączyć oświadczenie o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie, o którym mowa w ust. 1, a także dowody na potwierdzenie wysokości osiąganych dochodów.

3. O wysokości obniżki, czasokresie jej stosowania decyduje Zarządca w uzgodnieniu z Burmistrzem.

Rozdział 3.

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wielkości dochodu

§ 10. 1. Burmistrz Strzyżowa co 5 lat weryfikuje spełnienie przez najemców lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony kryterium wysokości dochodu określonego w § 4 niniejszej uchwały.

2. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu zajmowanego przez najemcę lokalu. Najemca zobowiązany jest do złożenia, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie, dotyczącej osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

4. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenia wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Pierwsza weryfikacja dochodów najemców lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, którzy zawarli umowy po 21 kwietnia 2019 roku nastąpi za 5 lat od dnia jej zawarcia.

Rozdział 4.

Zasady zawierania umów najmu socjalnego oraz kryteria wyboru osób, z którymi zawierane są te umowy

§ 11. 1. Określa się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zawarcie umowy najmu socjalnego.

2. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 1) 30 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu rozpatrzenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 15 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu rozpatrzenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do ustalenia wysokości dochodu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 4 ust. 3 i 4.

§ 12. 1. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego przysługuje osobom w niżej określonej kolejności:

- 1) które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej;
- 2) właścicielom lokali nabytych od Gminy, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność rozbioru budynku;
- 3) zobowiązanym do opróżnienia zajmowanego lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego w przypadkach, gdy wielkość i standard odzyskiwanego lokalu lub względy społeczne uzasadniają dostarczenie lokalu socjalnego;
- 4) kwalifikującym się do poprawy warunków zamieszkiwania określonych w § 8;
- 5) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 5 lat była Gmina Strzyżów.

2. Osoby wymienione w ust. 1 są uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego w przypadku udokumentowania faktu spełniania wymogu kryterium dochodów określonych w § 11 uchwały.

3. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

4. Umowa najmu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej terminu może zostać przedłużona na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej jej zawarcie.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali

§ 13. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Z zastrzeżeniem ust. 5 zamiana lokali następuje na zgodny wniosek osób mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie oraz gdy na zamianę wyrażają zgodę wszystkie pełnoletnie osoby zameldowane na pobyt stały w tych lokalach za zgodą Wynajmującego te lokale.

4. Odmowa zgody na dokonanie dobrowolnej zamiany następuje w przypadkach:

- 1) gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany nastąpi nadmierne zaludnienie;
- 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą czynszu i należności za lokal, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 3) gdy zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

5. W przypadku, gdy Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zalega z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny co najmniej za trzy pełne okresy płatności, wynajmujący może zaproponować temu najemcy zamianę lokalu z innym najemcą deklarującym spłatę jego zadłużenia, w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o podwyższonym standardzie.

6. Na wniosek Najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę jego lokalu na inny wolny lokal z tego zasobu, jeżeli w wyniku tej zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.

§ 14. Na wniosek Najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego, Wynajmujący może zawrzeć z nim nową umowę najmu socjalnego na inny lokal, po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.

§ 15. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w związku z realizacją inwestycji Gminnej

- 1) z najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy oraz stanowiących własność osób fizycznych i prawnych;
- 2) z właścicielami i współwłaścicielami budynków lub lokali, w którym wysokość odszkodowania lub wartość zbywanej nieruchomości – w ramach rozliczenia finansowego z Gminą – uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, a także z użytkownikami, dożywotnikami oraz osobami na rzecz których ustanowiona została służebność mieszkania.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

§ 16. 1. Wszystkie osoby ubiegające się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składają wniosek o najem lokalu w Urzędzie Miejskim w Strzyżowie.

2. Do wniosku należy dołączyć dokumenty dotyczące danych w nim zawartych, w szczególności o sytuacji mieszkaniowej i materialnej wnioskodawcy oraz dochodach wszystkich członków rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazanych za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności: przez pracodawców, urząd pracy, itp.

3. Złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy:

- 1) najmu na czas nieoznaczony;
- 2) najmu socjalnego;
- 3) najmu lokalu tymczasowego.

§ 17. 1. Procedurę rozpatrywania i załatwiania wniosków, o których mowa w § 16 ust. 1, rozpatruje Komisja do spraw Mieszkaniowych. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Komisja do spraw Mieszkaniowych sporządza listy osób spełniających warunki z § 4 i § 11 do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umów najmu socjalnego, w kolejności określonej odpowiednio w § 7 albo w § 12.

3. Listy, o których mowa w ust. 2 podlegają zatwierdzeniu przez Burmistrza.

4. Celem zapewnienia kontroli społecznej listy osób, o których mowa w ust. 2 zatwierdzone przez Burmistrza są podawane do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim. Osoba nieumieszczona na liście, może w ciągu 14 dni od podania listy do publicznej wiadomości, wystąpić do Burmistrza o ponowne rozpatrzenie jej wniosku.

5. Wniesione odwołania Burmistrz rozpatruje w terminie 30 dni od ich złożenia.

6. Osoba, której odwołanie zostało uwzględnione umieszczana jest na dodatkowej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umów najmu socjalnego. Zatwierdzona przez Burmistrza lista dodatkowa jest podawana do publicznej wiadomości w sposób określony w ust. 4 na okres 14 dni od daty jej zatwierdzenia.

7. W przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy lub pozyskania nowych lokali do zasobu, po uzyskaniu akceptacji Burmistrza zostaje zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego z osobą umieszczoną na liście, o której mowa w ust. 2 i 7.

8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Burmistrz, może oddać lokal w najem wnioskodawcy nie umieszczonemu na liście, spełniającemu kryteria określone w uchwale, jeżeli został on pozbawiony mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej lub w wyniku innych nagłych zdarzeń.

§ 18. 1. Na wezwanie Urzędu Miejskiego osoby, o których mowa w § 17 ust. 10 winny składać uaktualnione wnioski wraz z załącznikami w celu weryfikacji ich sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

2. Na podstawie uaktualnionych wniosków przeprowadza się weryfikację listy, o której mowa w § 17 ust. 2 i 7.

3. Niezłożenie uaktualnionego wniosku, może spowodować skreślenie z listy, o której mowa w § 17 ust. 2 i 7.

4. W przypadku niespełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w § 4 albo w § 11 Burmistrz podejmuje decyzję o skreśleniu go z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

5. O skreśleniu z listy zawiadamia się osobę zainteresowaną na piśmie.

6. Osoby skreślone z listy mogą w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o skreśleniu wystąpić do Burmistrza o ponowne rozpatrzenie wniosku.

§ 19. Kwalifikacja osób na listę, powinna uwzględniać w szczególności kryteria:

- 1) ogólne (przeludnienie, okres oczekiwania);
- 2) stan techniczny zamieszkiwanych lokali;
- 3) socjalne i zdrowotne (rodziny z dziećmi, rodziny z dziećmi niepełnosprawnymi, osoby niepełnosprawne oraz osoby starsze poruszające się na wózkach inwalidzkich, itp.).

§ 20. 1. Nie podlegają weryfikacji wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, które:

- 1) zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w całości lub części;
- 2) zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, objętym w wyniku dobrowolnej zamiany mieszkania;

2. W przypadku złożenia przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenia danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą oraz w sytuacji wskazanej w ust. 1 pkt 1 i 2 wniosek pozostawia się bez rozpoznania, informując o tym wnioskodawcę.

§ 21. Uprawnionymi do uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu bez uprzedniego objęcia listą są osoby wymienione:

- 1) w § 6 ust. 1 i 2 uchwały;
- 2) w § 12 ust. 1 pkt 1, 2, 3, uchwały;

- 3) w § 12 ust. 4 uchwały;
- 4) w § 15 pkt 1 i 2 uchwały;
- 5) dokonujące dobrowolnej zamiany lokalu w trybie § 12 uchwały.

Rozdział 7.

Postępowanie przy zawieraniu umów

§ 22. 1. Burmistrz wskazuje lokal do zasiedlenia osobie, o której mowa w § 12 ust. 2, z uwzględnieniem pierwszeństwa określonego w § 7 i § 12 oraz roku umieszczenia danej osoby na liście.

2. Podstawą do zawarcia umowy najmu, jest zaakceptowanie przez osobę, o której mowa w ust. 1, wskazanego jej lokalu.

3. Przed wskazaniem lokalu, o którym mowa w ust. 1 osoba uprawniona do otrzymania lokalu przedstawia aktualne informacje o wysokości dochodu jej gospodarstwa domowego, obliczonego w sposób określony w § 4 ust. 2 – 4 lub § 11 ust. 1 i 2 oraz o sytuacji mieszkaniowej. Wskazanie lokalu może otrzymać tylko osoba, która spełniać będzie kryteria kwalifikujące do zawarcia umowy najmu lokalu. W przypadku niespełnienia warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu, osoba ta zostaje skreślona z listy.

4. Skreślenie z listy, o którym mowa w ust. 3 dokonywane jest w trybie określonym w § 18 ust. 4 i 5.

§ 23. Umowę najmu zawiera się w terminie do 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o terminie zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, wskazanie traci ważność.

§ 24. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu mieszkalnego, skutkować będzie przesunięciem wnioskodawcy na koniec listy, o której mowa w § 17 ust. 2 i 7.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 25. Do wniosków o najem lokali złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, a nie zakończonych zawarciem umowy najmu lokalu stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady

mgr Grzegorz Baran

Wzór wniosku

Imię i nazwisko, stan cywilny

ulica, nr domu, nr lokalu

kod pocztowy, miejscowość

WNIOSEK MIESZKANIOWY

Wykaz osób ubiegających się wraz z wnioskodawcą o przyznanie lokalu mieszkalnego:

Lp.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Pokrewieństwo
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			

Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie o zameldowaniu wnioskodawcy oraz osób wymienionych w tabeli.

A. Dane o dochodach.

Do wniosku należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów, za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, osiągniętych przez wnioskodawcę oraz osoby ubiegające się wraz z nim o wynajem mieszkania. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. Wysokość dochodów potwierdza zakład pracy, Powiatowy Urząd Pracy, ZUS, MGOPS, itp.

.....

(Średni dochód miesięczny w przeliczeniu na 1 osobę – na podstawie przedłożonych-zaświadczeń

.....

B. Opis i stan techniczny zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu.

(Uzupełnia i potwierdza zarządca lub administrator budynku, w którym zamieszkuje wnioskodawca)

1. Najemcą /właścicielem lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkuje wnioskodawca jest Pan/Pani (w przypadku braku tytułu prawnego należy podać przyczynę):

.....

na podstawie umowy najmu, decyzji administracyjnej, prawa własności* z dnia

.....

2. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

wodną, kanalizacyjną, gazową, c.o. (właściwe podkreślić).

A. Powierzchnia pokoi: I, II, III, IV

Powierzchnia użytkowa

Powierzchnia mieszkalna

Potwierdzam zgodność danych dotyczących warunków zamieszkania wnioskodawcy składającego niniejszy wniosek.

.....

(data, pieczęć i podpis zarządcy lub administratora budynku)

C. Dane współmałżonka zameldowanego w innym lokalu.

(należy wypełnić w przypadku oddzielnego zamieszkiwania małżonków)

I. Mieszkanie jest lokalem gminnym, spółdzielczym — lokatorskim, spółdzielczym — własnościowym, innym (jakim?)

.....

2. Adres:

3. Właścicielem, członkiem spółdzielni, najemcą lokalu mieszkalnego w którym zamieszkuje/zameldowany jest współmałżonek wnioskodawcy jest Pan/Pani

.....

na podstawie umowy najmu, decyzji administracyjnej, prawa własności* z dnia

.....

B. Powierzchnia pokoi: I, II, III, IV

Powierzchnia użytkowa

Powierzchnia mieszkalna

.....

(data, pieczęć i podpis zarządcy lub administratora budynku)

Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie o zameldowaniu współmałżonka wnioskodawcy.

D. Do wniosku należy dołączyć oświadczenia o stanie majątkowym. Oświadczenie składają wszystkie osoby ubiegające się wraz z wnioskodawcą o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Strzyżów.

E. Załączniki do wniosku mieszkaniowego.

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

.....

Data i podpis wnioskodawcy

Niepotrzebne skreślić