



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 13 stycznia 2026 r.

Poz. 217

UCHWAŁA NR XXX/178/2025 RADY MIEJSKIEJ W PILŹNIE

z dnia 29 grudnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilzno na lata 2026 - 2030 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1, 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725.) - **Rada Miejska w Pilźnie uchwala**, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilzno na lata 2026 - 2030, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pilzno wymienione w załączniku nr 3, które stanowią załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pilzna.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXX/248/2021 Rady Miejskiej w Pilźnie z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilzno na lata 2021 – 2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pilźnie

Bogdan Rębis

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/178/2025
Rady Miejskiej w Pilźnie
z dnia 29 grudnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PILZNO NA LATA 2026 – 2030

Rozdział 1. Wprowadzenie

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą 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.), zwaną w dalszej treści Programu „ustawą”.

2. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych gminy z jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej ustalonych w Strategii Rozwoju Gminy Pilzno.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pilzno zostaje ustalony na lata 2026 – 2030 i jest opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 w/w ustawy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Zasób mieszkaniowy gminy na dzień podjęcia uchwały stanowi 30 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1144,04 m². Wykaz lokali zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

2. Wszystkie lokale znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Pilzno.

3. Zamieszkałych jest 21 lokali o łącznej powierzchni 765,60 m², które przyjęto do oczynszowania.

4. Stan techniczny lokali jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Rozdział 3.

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- b) zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu;
- c) modernizacji lokalu w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych gminy).

2. W latach 2026– 2030 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się wykonanie koniecznych remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026 - 2030

W latach 2026 – 2030 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest na wniosek i z pierwszeństwem ich aktualnych najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej Gminy Pilzno oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale w ramach najmu socjalnego.

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Pilzna zarządzeniem nie częściej jednak niż raz do roku. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

3. Ustala się stawkę bazową czynszu w wysokości od 0,9 % do 10 % rocznie od 1 m² wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Podkarpackiego na okres 6 miesięcy od dnia 1 października do dnia 31 marca roku następnego.

4. Zgodnie z art. 7 ustawy, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenia budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

5. Ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu:

Lp.	Czynniki różnicujące	Stopień wzrostu stawki bazowej w % (+)	Stopień obniżki stawki bazowej w % (-)
1.	łazienki i WC poza lokalem		10
2.	położenie lokalu poza Pilznem		10
3.	położenie lokalu w Pilźnie	30	
4.	budynek po termomodernizacji	40	
5.	instalacja CO wyposażona w kondensacyjny kocioł gazowy	50	

6. Dla pomieszczeń lub ich części, których wysokość wynosi poniżej 2,20 m stawkę czynszu obniża się o 50%.

7. Zróżnicowanie stawek nie dotyczy lokali w ramach najmu socjalnego. Stawka czynszu za lokal w ramach najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

9. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu przewodowego, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat, w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

10. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

11. W przypadku powstania zaległości w opłatach z tytułu najmu należy:

- a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- c) pisemnie wzywać do zapłaty zaległości,
- d) egzekwować należności na drodze postępowania sądowego,
- e) wypowiedzieć umowę najmu.

12. Z uwagi na obowiązujące przepisy prawne dotyczące ubiegania się o dodatki mieszkaniowe i realizację tych przepisów nie przewiduje się obniżek czynszu.

Rozdział 6.

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

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Pilzna.
2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu obejmuje:
 - a) prowadzenie spraw związanych z najmem,
 - b) utrzymanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń w należytym stanie technicznym (konserwacje, naprawy),
 - c) prowadzenie remontów i modernizacji budynków, lokali i znajdujących się w nich urządzeń.
3. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących, remontów kapitalnych przyjmuje się:

- a) wpływy z opłat czynszowych,
- b) środków wydzielonych z budżetu gminy,
- c) z innych źródeł (dotacje z budżetu państwa).
- d) innych środków.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład zasobu

Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontu, kosztów modernizacji lokali i budynków, kosztów zarządu nieruchomościami oraz od wzrostu kosztów inwestycyjnych.

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

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pilzno

W okresie objętym planem podejmowane będą działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego mieszkań, przy uwzględnieniu środków przydzielanych corocznie na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

W sprawach nie uregulowanych niniejszym wieloletnim programem mają zastosowanie przepisy 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.).

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pilźnie

Bogdan Rębiś

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/178/2025

Rady Miejskiej w Pilźnie

z dnia 29 grudnia 2025 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PILZNO

Załącznik niniejszy określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pilzno, w tym lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali na czas oznaczony oraz warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1.

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

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zakwalifikowane osoby spełniające poniższe warunki:

- a) stale zamieszkują na terenie Gminy Pilzno i nie przysługuje im tytuł prawny do lokalu,
- b) osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego oraz pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Za pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę:

- a) zamieszkującą w lokalu, który z uwagi na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbioru, albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Fakt ten musi być potwierdzony przez organ nadzoru budowlanego.
- b) posiadającą niskie dochody określone w pkt 3 i 4,
- c) nie posiadającą uprawnień do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, gdzie mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe (wymóg ten dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania).

3. Do wynajmu lokalu mieszkalnego może być zakwalifikowana osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku o najem nie przekracza:

- a) w gospodarstwie wieloosobowym 100 % najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie jednoosobowym 150 % najniższej emerytury.

4. Do najmu socjalnego lokalu może być zakwalifikowana osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu, jeżeli średni miesięczny dochód brutto na 1 osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania w okresie 3 pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku o najem nie przekracza:

- a) w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury,
- b) w gospodarstwie jednoosobowym 75% najniższej emerytury.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

5. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalu, który nie spełnia wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z Rozporządzeniem ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje w szczególności osobom:

- a) uprawnionym do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego zobowiązującego gminę do dostarczenia takiego lokalu,
- b) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- c) które zamieszkują w lokalach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego w trybie przepisów prawa budowlanego.

7. Pierwszeństwo do najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nabyły prawo do otrzymania takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego lub wobec których wszczęto egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu.

8. Umowę najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat.

Rozdział 3.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

9. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami może być dokonywana wyłącznie za zgodą Burmistrza. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.

10. Najemcy lokali mogą dokonywać za zgodą wynajmującego zamiany lokali wchodzących w skład zasobu, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne i materialne.

Rozdział 4.

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

11. Osoba ubiegając się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu zobowiązana jest do złożenia pisemnego wniosku.

12. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, którą powołuje Burmistrz w formie zarządzenia.

13. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- a) opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu,
- b) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń dotyczących wynajmowania lokali.

14. Umowy najmu lokali zawiera Burmistrz, uwzględniając opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

15. Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu umieszczane są na listach osób oczekujących na najem. Umieszczenie na liście oczekujących na najem nie rodzi zobowiązań Gminy do zawarcia umowy najmu lokalu, gdyż uzależnione to będzie od ilości wolnych lokali będących w zasobie gminy.

Rozdział 5.

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

16. Osoby pozostające w opuszczonym lokalu, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

17. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy może być przyznany lokal, jeżeli spełnią warunki do zawarcia umowy najmu określone uchwałą i wystąpiły o zawarcie umowy najmu.

Rozdział 6.

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

18. Lokale mieszkalne wskazywane osobom niepełnosprawnym powinny być dostosowane do realizacji ich rzeczywistych potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

19. Lokale mieszkalne wskazywane osobom niepełnosprawnym powinny w szczególności zapewniać możliwość bezpiecznego dostępu do lokalu, powinny znajdować się na najniższych kondygnacjach budynku lub być wyposażone w niezbędne urządzenia techniczne.

20. Zakres czynności przystosowawczych lokal dla potrzeb osoby niepełnosprawnej winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

21. Wszystkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Rozdział 7.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

22. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49 z późn. zm.) poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pilźnie

Bogdan Rębiś

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/178/2025
Rady Miejskiej w Pilźnie
z dnia 29 grudnia 2025 r.

Zasoby mieszkaniowe gminy Pilzno

A. Lokale zamieszkałe miasto Pilzno

L.P.	Adres lokalu	powierzchnia użytkowa [m ²]	typ lokali
	ul. Legionów 13	215,45	
1.	lokal nr 1	79,45	mieszkalny
2.	lokal nr 2	33,20	mieszkalny
3.	lokal nr 3	30,60	mieszkalny
4.	lokal nr 4	72,20	mieszkalny
	ul. Rynek 24	71,20	
5.	lokal nr 1	23,40	mieszkalny
6.	lokal nr 2	47,80	mieszkalny
	ul. Rynek 28	105,50	
7.	lokal nr 1	19,50	mieszkalny
8.	lokal nr 2	38,50	mieszkalny
9.	lokal nr 3	47,50	mieszkalny
	ul. Petrycego 10	87,85	
10.	lokal nr 1	14,00	najem socjalny
11.	lokal nr 2	14,00	
12.	lokal nr 3	14,00	
13.	lokal nr 4	14,85	
14.	lokal nr 8	16,00	
15.	lokal nr 9	15,00	
	RAZEM:	480,00	

gmina Pilzno

	Gębiczyna	34,00	najem socjalny
16.	Gębiczyna 51	34,00	
	Lipiny	56,00	mieszkalny
17.	lokal nr 1	56,00	
	Łęki Dolne 122a	31,00	mieszkalny
18.	lokal nr 5	31,00	
	Slotowa 159	100,00	mieszkalny
19.	lokal nr 1	50,00	
20.	lokal nr 2	50,00	mieszkalny
	Strzegocice 43	64,60	mieszkalny
21.	lokal nr 2	64,60	
	RAZEM:	285,60	

B. Lokale nie zamieszkałe

22.	Pilzno, ul. Legionów 52	73,20	mieszkalny
23.	Pilzno, ul. Legionów 52	83,86	mieszkalny
24.	Łęki Dolne 122a - lokal 4	69,15	mieszkalny
25.	Strzegocice 43 - lokal 1	77,00	mieszkalny
26.	Pilzno, ul. Legionów 13	15,40	socjalny
27.	Pilzno, ul. Petrycego 10/5	14,63	socjalny
28.	Pilzno, ul. Petrycego 10/10	8,50	socjalny
29.	Pilzno, ul. Petrycego 10/6	12,50	socjalny
30.	Pilzno, ul. Petrycego 10/7	24,20	socjalny
RAZEM:		378,44	

Łączna powierzchnia wszystkich lokali w m2:		
w tym:	najem socjalny	197,08
	mieszkalne	946,96
		1144,04

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pilźnie

Bogdan Rębiś