



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 2 grudnia 2025 r.

Poz. 3935

### UCHWAŁA NR XXIV/174/2025 RADY MIEJSKIEJ SĘDZISZÓW

z dnia 27 listopada 2025 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziszów oraz zasobem tymczasowym pomieszczeń Gminy Sędziszów na lata 2026-2030**

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziszów oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Sędziszów na lata 2026-2030, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sędziszowa.

**§ 3.** Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej Sędziszów

**Aneta Konieczna**

Załącznik do uchwały nr XXIV/174/2025

Rady Miejskiej Sędziszów

z dnia 27 listopada 2025 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SĘDZISZÓW ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ GMINY SĘDZISZÓW NA LATA 2026-2030**

### *PREAMBUŁA*

Przyjęcie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sędziszów oraz Zasobem Tymczasowych Pomieszczeń stanowi ustawowy obowiązek Gminy, wynikający z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej „ustawą”. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy, przedmiotowy program winien być opracowany na okres co najmniej pięciu kolejnych lat oraz zawierać elementy kształtujące jego treść, enumeratywnie wskazane w ustawie.

Na kształt Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy oraz Zasobem Tymczasowych Pomieszczeń wpływają różnorodne czynniki, przede wszystkim wszelkie działania, plany, decyzje oraz przedsięwzięcia przewidywane i prognozowane na przyszłość. Istotnym i najbardziej efektywnym czynnikiem determinującym możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej są jednak uwarunkowania finansowe, techniczne, organizacyjne oraz dostępność odpowiedniej infrastruktury. W konsekwencji, opracowanie wieloletniego programu umożliwia racjonalne i efektywne zarządzanie komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej stanowi zadanie własne Gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Sędziszowa.

Celem przedmiotowego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Sędziszów oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń prowadzące do:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) udzielania pomocy gospodarstwom domowym o niskich dochodach, w tym poprzez stosowanie obniżek czynszów,
- 3) wykonywania zamian lokali, prowadzących do racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 4) polepszenia stanu technicznego lokali,
- 5) utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym i zgodnym z ich przeznaczeniem,
- 6) utrzymania racjonalnej polityki czynszowej,
- 7) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla osób dotkniętych przemocą w rodzinie oraz opuszczających, po osiągnięciu pełnoletności, pieczę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą.

### **I. Charakterystyka istniejącego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Sędziszów**

(według stanu na dzień 31.10.2025 r.)

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sędziszów stanowi 123 lokali o powierzchni użytkowej 4195,65 m<sup>2</sup> w tym:

- 97 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 3056,01 m<sup>2</sup> usytuowane w 10 budynkach stanowiących własność gminy,

- 26 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1139,64 m<sup>2</sup> usytuowane w 15 budynkach stanowiących współwłasność gminy,

2. Szczegółową charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiają Tabele Nr 1 i Tabela Nr 2 (Załącznik Nr 1).

3. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 34,11 m<sup>2</sup>.

§ 2. 1. Zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy Sędziszów stanowi jedno pomieszczenie o powierzchni użytkowej 15,00 m<sup>2</sup>.

2. Szczegółową charakterystykę zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy przedstawia Tabela Nr 3 (Załącznik Nr 2).

§ 3. 1. Stan techniczny posiadanego mieszkaniowego zasobu gminy i zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy uznać należy za niezadowalający i wymagający w najbliższych latach znacznych nakładów inwestycyjnych i remontowych. Wiele lokali wymaga niezwłocznych remontów ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny, co jest również podyktowane koniecznością dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Zakres niezbędnych prac remontowych jest każdorazowo dostosowywany do stopnia zużycia obiektów oraz przewidywanego okresu ich dalszej eksploatacji. Podkreśla się, że wszelkie działania mające na celu poprawę stanu technicznego są realizowane w zgodzie z bieżącymi możliwościami finansowymi Gminy.

2. Gmina przeprowadza kontrole okresowe i co najmniej raz na 5 lat kontrole polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynku i jego otoczenia oraz kontrole sprawności instalacji przewodów dymowych i wentylacyjnych. Wyniki kontroli oraz inwentaryzacji technicznych prowadzonych systematycznie w budynkach komunalnych pozwalają na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej budynków mieszkalnych należących do zasobu.

## **II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sędziszów oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Sędziszów w latach 2026-2030**

§ 4. 1. Na dzień 31.10.2025 r. w Referacie Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Urzędu Miejskiego w Sędziszowie zarejestrowanych jest dwadzieścia pięć wniosków oczekujących na przydział lokalu komunalnego i najmu socjalnego lokalu. Z analizy danych z lat 2021-2025 wynika, że liczba wniosków o lokale komunalne kształtuje się na poziomie ok. 3-6 wniosków rocznie i należy uznać, iż taki stan będzie utrzymywać się w najbliższych latach.

2. Ilość lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności jest minimalna. Liczba pozyskanych w ten sposób lokali w ramach istniejącego zasobu nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizację nałożonego na gminę obowiązku zapewnienia lokali.

3. Biorąc pod uwagę powyższą ocenę i założenia w pkt 1-2 prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030, będzie się kształtować jak podano w Tabeli Nr 4 (Załącznik 3).

§ 5. Prognozę wielkości zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2026-2030 przedstawia Tabela Nr 5 (Załącznik Nr 4). Prognozę oparto na założeniu, że w roku 2027 gmina Sędziszów zwiększy zasób tymczasowych pomieszczeń do 2 pomieszczeń a w roku 2030 do 3 pomieszczeń poprzez przekwalifikowywanie lokali o najniższym standardzie na tymczasowe pomieszczenia.

§ 6. Na dzień sporządzenia programu, Gmina nie przewiduje nowych inwestycji budowlanych mających na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy. Wobec aktualnego zapotrzebowania na lokale oraz braku planów inwestycyjnych w tym zakresie, Gmina priorytetowo realizować będzie zadania wynikające bezpośrednio z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Oznacza to skupienie się na bieżącym zarządzaniu istniejącym zasobem i zaspokajaniu najpilniejszych potrzeb w ramach obowiązujących przepisów.

## **III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz tymczasowych pomieszczeń, z podziałem na lata 2026-2030**

§ 7.1 Dokonując analizy potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do diagnozy stanu technicznego budynków i lokali należących do zasobów uznaje się za konieczne i niezbędne prowadzenie ich remontów i modernizacji. Priorytetowym celem jest zapewnienie mieszkańcom bezpieczeństwa w związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remonty i zabezpieczenia instalacji oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe. Planowane remonty zapewnią uzyskanie zadawalającego poziomu technicznego zasobu gwarantującego:

1) w zakresie standardu budynków:

- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację elektryczną,
- sprawne przewody dymowe i wentylacyjne,
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
- wykonanie elewacji,
- estetyczny wygląd klatek schodowych i otoczenia budynku,
- wymianę pokrycia dachowego,
- ocieplenie budynków.

2) w zakresie standardu lokali:

- sprawną wentylację w pomieszczeniach kuchni, łazienek oraz piwnic,
- sprawną instalację elektryczną,
- właściwy stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej,
- wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne,
- wyposażenie lokali w centralne ogrzewanie.

2. W oparciu o ustalone wyżej zasady, zakres prowadzonych remontów uzależniony będzie od:

- 1) stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ich wieku oraz stopnia zużycia,
- 2) oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych,
- 3) możliwości finansowych gminy, tak aby zapewnić poprawę i bezpieczeństwo dla struktury budynków i ich mieszkańców.

3. Uwzględniając powyższe zasady planuje się według przewidzianych budżetem wielkości środków finansowych, prowadzenie niżej wymienionych prac remontowych:

- wykonanie remontów lokali mieszkalnych nr 2 i 3 usytuowanych w miejscowości Krzcięcice 34,
- wykonanie wymiany pokrycia dachowego w budynku wielorodzinnym usytuowanym przy ul. Kolejowej 3 (współwłasność),
- wymiana pokrycia dachowego w budynku komunalnym usytuowanym w miejscowości Tarnawa 103A,
- wykonanie elewacji w budynkach komunalnych usytuowanych w miejscowości Tarnawa 103A i 103B,
- wymiana pokrycia dachowego z azbestu i wykonanie ocieplenia oraz elewacji w części budynku usytuowanego przy ul. 1000-lecia 2 w Sędziszowie (współwłasność),
- wykonanie elewacji wraz z ociepleniem, wymiana orynnowania odprowadzającego wodę z dachu oraz wykonanie opaski wokół budynku przy ul. Klonowej 2 (współwłasność),
- wykonanie remontu klatek schodowych i korytarzy w lokalach komunalnych,
- naprawy pieców oraz ich wymianę, naprawy trzonów kuchennych i wentylacji,
- remonty instalacji,
- docieplanie ścian,

- podłączenie instalacji CO i CWU,
- inne wynikające z przeglądów technicznych obiektów.

4. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy przedstawia Tabela Nr 6 (Załącznik Nr 5).

5. Tabela nie zawiera nakładów finansowych na prace remontowe w lokalach gminnych znajdujących się w budynkach, którymi zarządzają wspólnoty mieszkaniowe z uwagi na fakt, iż są one ustalane i akceptowane corocznie na podstawie podejmowanych uchwał przez właścicieli.

6. Dopuszcza się podwyższanie standardu zajmowanego lokalu, wykonanego przez najemcę z zastrzeżeniem partycypowania przez niego minimum w 50% kosztów przeprowadzonego ulepszenia lokalu.

7. Prace zmierzające do podniesienia standardu lokalu mogą być wykonywane przez najemcę wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego po zawarciu umowy o ulepszenie lokalu mieszkalnego.

**§ 8.** Realizacja założeń programu w zakresie poprawy stanu technicznego zasobu ma przynieść następujące rezultaty:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) redukcję wydatków związanych z usuwaniem awarii oraz ich skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) podniesienie jakości zamieszkania.
- 5) zmniejszenie niskiej emisji.

#### **IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń**

**§ 9. 1.** W latach objętych programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń.

2. W przypadkach uzasadnionych interesem gminy sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących współwłasność gminy może być dokonywana na zasadach określonych odrębną Uchwałą.

#### **V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 10. 1.** 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.

2. W okresie realizowania programu, podwyższanie stawki czynszu następować będzie po przeprowadzonej szczegółowej analizie kosztów utrzymania.

3. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Sędziszowa w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

4. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali gmina jest zobligowana przepisami ustawy do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku;
- położenia lokalu w budynku;
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- ogólnego stanu technicznego budynku.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazową stawkę czynszu), które przedstawia Tabela Nr 7 (Załącznik Nr 6) i Tabela Nr 8 (Załącznik Nr 7).

6. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali mają zastosowanie do stawek czynszu za lokale mieszkalne.

7. Stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, ustalana jest na podstawie stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

8. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest określana według poniższych zasad:

- stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,
- stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym tj. wynosi tyle samo co za najem socjalny lokalu,

9. Podwyższanie czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

10. Stosowanie czynników podwyższających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenie lokalu i sposób rozliczeń z tego tytułu określone jest indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

11. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, odbiór ścieków w przypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

12. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca zobowiązany jest opłacać do 10-go dnia każdego miesiąca z góry z wyjątkiem, gdy strony ustaliły inaczej.

13. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów Ustawy.

14. W celu poprawy ściągalności czynszów planowane są działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmującymi wszystkich zadłużonych najemców poprzez kierowanie wezwań do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, wezwania przedsądowe, postępowania egzekucyjne.

15. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności takimi jak stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Burmistrz Sędziszowa może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego najmu socjalnego lokalu, z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

16. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

17. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.

18. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

19. Gmina Sędziszów nie posiada gminnego programu rewitalizacji.

**§ 11.1.** Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu uwzględniając wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

2. Obniżki czynszu stosuje się w przypadku osiągnięcia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lub większej.

3. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu, które przedstawione zostały w Tabeli Nr 9 (Załącznik Nr 8).

4. Stawki czynszu wraz z obniżkami ustala Burmistrz Sędziszowa według następujących zasad:

- a) obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy,
- b) w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
- c) warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest regularne opłacanie czynszu przez najemcę,
- d) obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców lokali, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom,
- e) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, które stanowią własność gminy za wyjątkiem najemców lokali oddanych w najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął,
- f) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- g) w sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 12. Gmina realizuje ustawowe zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zamianie Kodeksu Cywilnego.

## **VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń w latach 2026-2030**

§ 13. 1. Lokalami i pomieszczeniami tymczasowymi oraz budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sędziszów zarządza Burmistrz Sędziszowa.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem polegającej między innymi na:

- 1) zapewnieniu sprawnego działania urządzeń technicznych,
- 2) utrzymaniu w należytych stanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- 3) dokonywanie napraw i remontów budynków, ich pomieszczeń i urządzeń technicznych,
- 4) pobieraniu i rozliczaniu czynszów i innych opłat oraz egzekwowanie nieterminowych należności,
- 5) postępowania o przydział lokali, przygotowanie i zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń.

3. Do zadań realizowanych w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym należą m. in.

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, 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 zasobu komunalnego;
- 4) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów);
- 5) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;

6) uczestnictwo gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych w których znajdują się lokale komunalne.

4. Gmina Sędziszów jest współwłaścicielem lokali w 15 wspólnotach mieszkaniowych. Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje przedstawiciel na podstawie udzielonego przez Burmistrza Sędziszowa upoważnienia w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

5. Zasady wyrażania zgody na adaptację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z uwagi więc na fakt, że adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, w związku z tym:

- 1) udzielenie zgody na adaptacje części wspólnych wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w formie aktu notarialnego;
- 2) przedstawiciel gminy może przychylić się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnych i ich adaptację w celu uzyskania samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. użytkowego), jeśli taka adaptacja nie jest sprzeczna z interesem gminy, po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.

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

- 1) gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną 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 eksploatację 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.

7. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez gminę wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i zasobu tymczasowych pomieszczeń pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania w latach 2026-2030.

## **VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2026-2030**

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą:

- 1) opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) opłaty czynszowe z tytułu najmu socjalnego lokali,
- 3) opłaty czynszowe z tytułu najmu tymczasowych pomieszczeń,
- 4) kwoty uzyskane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych podjętych w stosunku do najemców lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń,
- 5) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i tymczasowych pomieszczeń,
- 6) środki z tytułu ubezpieczenia,
- 7) środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej,
- 2) dotacje celowe z budżetu państwa,
- 3) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.

3. Prognozowaną wysokość wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w latach 2026-2030 z uwzględnieniem corocznej podwyżki stawki bazowej czynszu o 2%, przy założeniu ściągальności 100% przedstawia Tabela Nr 10 (Załącznik Nr 9).

#### **VIII. Wysokość wydatków w latach 2026-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 15.1. Bazę do ustalenia wydatków w kolejnych latach objętych programem stanowią wydatki na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego poniesione w roku 2025 r., które osiągnęły poziom:

- 1) koszty remontów - 396 414,00 zł,
- 2) koszty eksploatacji - 92 000,00 zł.

2. Czynniki mające wpływ na wysokość prognozowanych kosztów to:

- 1) inflacja,
- 2) wyposażanie lokali,
- 3) rosnące potrzeby remontowe z uwagi na bieżącą eksploatację oraz zużycie budynków.

3. Wysokość wydatków z podziałem na kolejne lata przedstawia Tabela Nr 11 (Załącznik Nr 10).

#### **IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy**

§ 16.1. Do działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasobem tymczasowych pomieszczeń należy zaliczyć:

- a) prowadzenie właściwej polityki remontów budynków i lokali mieszkalnych z uwzględnieniem potrzeb i możliwości budżetu gminy oraz wspólnot mieszkaniowych,
- b) pozyskiwanie lokali mieszkalnych, pozyskiwanie lokali na najem socjalny lokali i pozyskiwanie lokali na tymczasowe pomieszczenia przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne,
- c) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach,
- d) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu mieszkalnego zamianę lokalu na zasadach określonych odrębną Uchwałą,
- e) podejmowanie systematycznej kontroli terminowości zapłaty przez najemców czynszu oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych,
- f) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy niezbędnych środków na wykonanie remontów bieżących, modernizacji oraz inwestycji,
- g) w uzasadnionych przypadkach sprzedaż lokali ich najemcom w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych,

2. Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych to:

- a) wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, spółdzielni mieszkaniowych, SIM,
- b) realizacja projektów inwestycyjnych,

- c) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe,
- d) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

## Załącznik nr 1 do Załącznika

**Tabela Nr 1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy z uwzględnieniem miejsca usytuowania**

Lp.	Adres	Ilość lokali (w szt.)	Ilość izb (w szt.)	Powierzchnia użytkowa ogółem (w m <sup>2</sup> )
<b>teren m. Sędziszów</b>				
1.	Os. Drewniane blok Nr 3	19	32	521,78
2.	Os. Drewniane blok Nr 4	16	34	530,60
3.	Os. Drewniane blok Nr 5	13	24	396,10
4.	Os. Drewniane blok Nr 10	13	24	395,20
5.	ul. Kościuszki Nr 7 lokal 1	1	3	65,00
6.	ul. Spółdzielcza Nr 4 lokale 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9	8	13	252,08
7.	ul. Dworcowa 17	2	7	114,80
<b>tereny wiejskie</b>				
8.	Boleścice Nr 76	2	7	123,60
9.	Czepiec Nr 18	2	4	89,46
10.	Klimontów Nr 31	1	3	45,00
11.	Krzcięcice Nr 34	3	7	152,21
12.	Tarnawa 103a	12	12	229,77
13.	Tarnawa 103b	5	7	140,41
<b>Razem</b>		<b>97</b>	<b>177</b>	<b>3 056,01</b>

**Tabela Nr 2. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność gminy z uwzględnieniem miejsca usytuowania**

Lp.	Adres	Ilość lokali (w szt.)	Ilość izb (w szt.)	Powierzchnia użytkowa ogółem (w m <sup>2</sup> )
<b>teren m. Sędziszów</b>				
1.	ul. Klonowa Nr 2 lokal 1	1	3	52,68
2.	ul. Kościuszki Nr 3 lokal 1	1	2	24,63
3.	ul. Kościuszki Nr 4 lokal 5	1	3	37,99
4.	ul. Kolejowa Nr 3 lokale 2, 3	2	7	81,11
5.	ul. Kolejowa Nr 6 lokal 1	1	4	52,33
6.	ul. Kolejowa Nr 9 lokale 2, 3	2	6	92,68
7.	ul. 1000 Lecia Nr 2 lokal 3	1	2	26,51

8.	ul. Dworcowa Nr 22 lokale 1, 2, 4a, 7, 10, 12,13, 1 a, 1b	9	21	319,52
9.	Osiedle Sady blok Nr 1 lokal 39	1	4	68,74
10.	Osiedle Sady blok Nr 7 lokal 28	1	3	55,53
11.	Osiedle Sady blok Nr 16 lokal 3	1	4	57,67
12.	Osiedle Sady blok Nr 17 lokal 16	1	3	55,71
13.	Osiedle Sady blok Nr 22 lokal 2	1	4	68,74
14.	Osiedle Na Skarpie blok Nr 11 lokal 21	1	3	48,90
15.	Osiedle Na Skarpie blok Nr 12 lokale 12, 35	2	7	96,90
<b>Razem</b>		26	76	1139,64
<b>Łącznie tabele 1 + 2 (komunalne)</b>		<b>123</b>	<b>253</b>	<b>4.195,65</b>

## Załącznik nr 2 do Załącznika

**Tabela Nr 3. Zasób tymczasowych pomieszczeń Gminy Sędziszów**

<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Ilość lokali (w szt.)</b>	<b>Ilość izb (w szt.)</b>	<b>Powierzchnia użytkowa ogółem (w m<sup>2</sup>)</b>
<b>teren m. Sędziszów</b>				
1.	ul. Spółdzielcza Nr 4 pomieszczenie 7	1	1	15,00

## Załącznik nr 3 do Załącznika

**Tabela Nr 4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030**

<b>Rok</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych (w szt.)</b>
2026	123
2027	123
2028	124
2029	124
2030	124

Załącznik nr 4 do Załącznika

**Tabela Nr 5. Prognoza wielkości zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2026-2030**

<b>Rok</b>	<b>Ilość zasobu tymczasowych pomieszczeń (w szt.)</b>
2026	1
2027	2
2028	2
2029	2
2030	3

## Załącznik nr 5 do Załącznika

**Tabela Nr 6. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy (łącznie)**

<b>Rok</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
<b>Nakłady (w tys. zł)</b>	440	350	350	350	350

## Załącznik nr 6 do Załącznika

**Tabela Nr 7. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali (stawkę bazową czynszu)**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie - nazwa czynnika</b>	<b>Wysokość obniżki w %</b>
1.	Lokal położony poza granicami miasta Sędziszowa	15
2.	Lokal usytuowany na najwyższej kondygnacji w budynku min. pięciokondygnacyjnym	5
3.	Lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	10

## Załącznik nr 7 do Załącznika

**Tabela Nr 8. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali (stawkę bazową czynszu)**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie - nazwa czynnika</b>	<b>Wysokość podwyżki w %</b>
1.	Lokal wyposażony w wc	15
2.	Lokal wyposażony w łazienkę	15
3.	Lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem	10
4.	Lokal z doprowadzoną ciepłą wodą	10
5.	Łazienka i wc wspólna dla budynku	15
6.	Lokal usytuowany w budynku wielorodzinnym na Osiedlu Sady, Osiedlu Na Skarpie, ul. Kościuszki 3 i 4	10

## Załącznik nr 8 do Załącznika

**Tabela Nr 9. Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu**

<b>Dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (w zł)</b>	<b>Wysokość obniżki</b>
do 30% najniższej emerytury	70%
od 31% do 60% najniższej emerytury	50%
61% - 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	25%
61% - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	25%

## Załącznik nr 9 do Załącznika

**Tabela Nr 10. Prognozowane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz tymczasowe pomieszczenia w latach 2026-2030**

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Średni wpływ z czynszów ogółem (w zł), w tym:	253 572	258 380	263 387	268 394	273 401
- lokale mieszkalne (w zł)	253 200	258 000	263 000	268 000	273 000
- tymczasowe pomieszczenie (w zł)	372,00	380	387	394	401

Załącznik nr 10 do Załącznika

**Tabela Nr 11. Wysokość wydatków w latach 2026-2030**

<b>Lata</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)</b>	<b>Koszty remontów i modernizacji (w zł)</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w zł)</b>	<b>Wydatki inwestycyjne (w zł)</b>	<b>Ogółem (w zł)</b>
<b>2026</b>	92 000	300 000	42 000	149 000	583 000
<b>2027</b>	94 000	300 000	43 000	160 000	597 000
<b>2028</b>	96 000	310 000	44 000	170 000	620 000
<b>2029</b>	98 000	320 000	45 000	180 000	643 000
<b>2030</b>	100 000	330 000	46 000	200 000	676 000