

Nr z rejestru *RM.0006.39.2026*

Data przyjęcia i podpis osoby przyjmującej *13.03.2026 Magdalena Nieć*

**UCHWAŁA Nr ...../...../2026**

**RADY MIEJSKIEJ PIWNICZNEJ - ZDROJU**

**z dnia ..... roku**

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2030 oraz ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 252) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, ust. 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 Piwnicznej – Zdroju uchwała co następuje:

**§1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2026-2030, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do uchwały.

**§2.** Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy, w brzmieniu określonym w załączniku Nr 2 do uchwały.

**§3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piwnicznej - Zdroju.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Monika Dominik

Sporządził:  
*Mariusz Hajduk*

Akceptacja:  
*Paweł Maślanka*

Zgodność prawna:  
*Potwierdzona wiadomością e-mail*

Pieczęć i podpis wnioskodawcy:  
*Z up. Burmistrza Piwnicznej-Zdroju  
Edyta Brongiel – Zastępca Burmistrza*

*Podpisy znajdują się na oryginale dokumentu.*

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
w latach 2026-2030**

**Rozdział I**

**Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 20 lokali mieszkalnych, mieszczących się w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz jego stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nazwa miejscowości	Lokalizacja, nr budynku	Liczba lokali	Stan techniczny
1.	Piwniczna - Zdrój	ul. Partyzantów 1	1	Bezpieczeństwo konstrukcji: średni, bezpieczeństwo użytkowania : średni, zalecenia: wykonanie renowacji oszalowania, zalecana renowacja stolarki okiennej, uzupełnienie brakującego oszklenia, zabezpieczenie okna na poddaszu
2.	Piwniczna - Zdrój	ul. Rynek 11	1	Bezpieczeństwo konstrukcji: dobry, bezpieczeństwo użytkowania: dobry, budynek w należyłym stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze, bezpieczne użytkowanie.
3.	Piwniczna - Zdrój	ul. Ogrodowa 2	2	Bezpieczeństwo konstrukcji: dobry, bezpieczeństwo użytkowania : dobry Zalecane: wykonanie ocieplenia, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i termiczny
4.	Piwniczna - Zdrój	ul. Sobieskiego 21/20	1	.....
5.	Piwniczna - Zdrój	ul. Węgierska 1	2	Bezpieczeństwo konstrukcji: średni, bezpieczeństwo użytkowania: średni. Zalecane: docieplenie budynku, naprawa pęknięć ścian nośnych, wymiana uszkodzonych elementów dachu, , usunięcie anteny z komina, wymiana pokrycia dachowego oraz elementów odwodnienia, wymiana instalacji piorunochronnej
6.	Piwniczna - Zdrój	ul. Węgierska 118	1	.....
7.	Piwniczna - Zdrój	ul. Kosarzyska 19a	1	.....
8.	Piwniczna - Zdrój	ul. Kosarzyska 23	1	.....
9.	Piwniczna – Zdrój	ul. Zdrojowa 11	1	Bezpieczeństwo konstrukcji: zadawalający, bezpieczeństwo użytkowania : zadawalający, zalecane oczyszczenie i zaimpregnowanie oszalowania

10.	Młodów	73	1	Bezpieczeństwo konstrukcji: dobry, bezpieczeństwo użytkowania: dobry. budynek w należyłym stanie technicznym i estetycznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji
11.	Młodów	83	2	.....
12.	Łomnica - Zdrój	336	5	.....
13.	Kokuszką	95	1	Bezpieczeństwo konstrukcji: średni, bezpieczeństwo użytkowania: średni. Zalecenia: wymiana pokrycia dachowego

3. Stan techniczny lokali oraz budynków podlega corocznemu sprawdzaniu pod względem zgodności ich stanu z przepisami Prawa budowlanego.

## Rozdział II

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

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy ulegać będzie systematycznej poprawie poprzez remonty i modernizacje.
2. W latach 2026-2030 Miasto i Gmina Piwniczna - Zdrój planuje wykonać remonty w niżej wymienionych budynkach:

Lokalizacja	Rok	Zakres prac remontowych
Piwniczna-Zdrój, Partyzantów 1	2026-2027	Modernizacja orygnowania
	2029	Wymiana okien
Piwniczna-Zdrój, Rynek 11	-	-
Piwniczna-Zdrój, Ogrodowa 2		Złożony wniosek na termomodernizację budynku
Piwniczna-Zdrój, Sobieskiego 21/20	-	-
Piwniczna-Zdrój, Węgierska 1	2026	Wymiana instalacji elektrycznej
	2027	Wymiana instalacji piorunochronnej

	2027 - 2029	Wymiana pokrycia dachowego oraz elementów odwodnienia
	2028	Wymiana okien
Piwniczna-Zdrój, Węgierska 118		
Piwniczna-Zdrój, Kosarzyska 19a		
Piwniczna-Zdrój, Kosarzyska 23		
Piwniczna-Zdrój, Zdrojowa 11	-	-
Młodów 73	-	-
Młodów 83		
Łomnica-Zdrój 336		
Piwniczna-Zdrój, Kokuszka 95	2026	Modernizacja komina

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się sprzedaży lokali.

### **Rozdział IV**

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

1. Podstawową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala się dla mieszkań wyposażonych w światło, wodę, kanalizację i c.o.
2. Stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 ustalane są z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, tj.:
  - 1) położenia budynku;
  - 2) położenia lokalu w budynku;
  - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
  - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
3. Podstawową stawkę czynszu dla lokali socjalnych określa się w wysokości nie większej niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, z uwzględnieniem ust. 2.
4. Zmiany czynszu dokonywane będą nie częściej niż co sześć miesięcy.
5. Czynsz nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela lokalu tj. za dostawy do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i ciekłych. Opłaty takie Najemca wnosi niezależnie od czynszu.
6. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (opłat za energię elektryczną i ciepłą) i otoczenia budynku.

7. Opłaty, o których mowa w ust. 6 mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
8. W razie podwyższenia opłat niezależnych od Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój, informacja przekazywana jest lokatorowi na piśmie wraz z przyczyną ich podwyższenia.
9. W przypadku wykonania remontu na koszt najemcy za zgodą Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój stawka czynszu zostaje obniżona do poziomu 50% stawki określonej w ust. 1 na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów. Zakres proponowanych prac remontowych oraz ich koszt stanowiący kwotę odliczenia podlega uprzedniemu zatwierdzeniu przez Burmistrza Piwnicznej - Zdroju. Nie podlegają odliczeniu na podstawie niniejszego programu koszty wykonania obowiązków obciążających najemcę na mocy ustawy i umowy najmu. Ostateczna kwota podlegająca odliczeniu ustalana jest na podstawie kosztorysu powykonawczego i protokołu odbioru robót. Odliczenie następuje od dnia podpisania przez Miasto i Gminę Piwniczna - Zdrój i najemcę aneksu do umowy najmu lokalu.
10. Obniżka czynszu następuje na podstawie deklaracji o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.
11. Burmistrz Piwnicznej - Zdroju może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występują dysproporcje między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.
17. Obniżki czynszu nie udziela się osobom, które:
  - 1) są właścicielami lub współwłaścicielami budynku, albo lokalu mieszkalnego, lub którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, albo których małżonek posiada taki tytuł prawny do budynku lub lokalu,
  - 2) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie kolejnej obniżki, o którą się ubiegają, posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
  - 3) odmówiły złożenia oświadczenia o stanie majątkowym,
  - 4) podały nieprawdziwe dane we wniosku o obniżkę czynszu bądź w deklaracji o dochodach,
  - 5) są uprawnieni do dodatku mieszkaniowego na podstawie decyzji przyznającej dodatek mieszkaniowy,
  - 6) podnajmują osobom trzecim w całości lub w części lokal mieszkalny,
  - 7) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział V**

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

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali.
2. Poza przychodami z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój, z budżetu Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój przeznaczane są dodatkowe środki finansowe na remonty mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój.

## **Rozdział VI**

### **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. Przewiduje się następujące wysokości wydatków w latach 2026-2030 lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piwniczna - Źródło:

Rok	Remonty i modernizacje (w zł.)	Bieżąca eksploatacja (w zł.)	Zarząd nieruchomością wspólną (w zł.)	Wydatki inwestycyjne (w zł.)
2026	17 500,00		-	-
2027	16 500,00		-	-
2028	11 000,00		-	-
2029	10 000,00		-	-
2030			-	-

2. Miasta i Gminy Piwniczna - Źródło nie posiada w swoim zasobie mieszkaniowym nieruchomości stanowiących współwłasność z innymi podmiotami.

## **Rozdział VII**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali**

1. Zwolnione, nieużywane budynki użyteczności publicznej należące do zasobów Miasta i Gminy Piwniczna - Źródło, przeznaczone będą do adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
2. Miasto i Gmina Piwniczna - Źródło nie planuje sprzedaży lokali w okresie 2026-2030.

**ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH  
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY PIWNICZNA -  
ZDRÓJ**

**Rozdział I**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Ilekróć mowa jest o:

- 1) mieszkaniowym zasobie Gminy Piwniczna - Zdrój – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które stanowią własność Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój,
- 2) 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),
- 3) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę występującą z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu,
- 4) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335),
- 5) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną lokalu (łącznie powierzchnie pokoi),
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631, 1243, 1674 i z 2025 r. poz. 718, 769, 1159),
- 7) minimalnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć kwotę minimalnego wynagrodzenia określoną w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773),
- 8) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214, 1302, 718).

**Rozdział II**

**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**

**§ 2.**

1. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150%

minimalnego wynagrodzenia, a w przypadku większej liczby osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania 100% minimalnego wynagrodzenia, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.

2. Miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 45% minimalnego wynagrodzenia, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 35% minimalnego wynagrodzenia, przypadającego na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania.
3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie ograniczają zawierania umów najmu z wnioskodawcami, których uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynika z przepisów powszechnie obowiązujących i nie jest uzależnione od osiąganego dochodu.

### **§ 3.**

Miesięczny dochód, o którym mowa w § 2, ustala się przyjmując za podstawę sumę dochodów wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania z okresu ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, podzieloną przez ilość tych osób, a następnie przez liczbę miesięcy.

### **§ 4.**

1. Wysokość miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:
  - 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekroczyć 175% najniższej emerytury;
  - 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekroczyć 125% najniższej emerytury przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego.
2. Miesięczny dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 1.

## **Rozdział III**

### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

### **§ 5.**

1. Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony uprawnieni są wnioskodawcy spełniający kryteria zawarte w § 2 ust. 1 oraz co najmniej jedną z następujących przesłanek:
  - 1) osoby bezdomne,
  - 2) osoby przebywające w placówkach opiekuńczo – wychowawczych, rodzinach zastępczych, domach dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, domach pomocy społecznej dla dzieci niepełnosprawnych intelektualnie, zakładach poprawczych, schroniskach dla nieletnich, specjalnych ośrodkach szkolno – wychowawczych i innych placówkach opiekuńczych, których ostatnim miejscem zamieszkania była Gmina Piwniczna - Zdrój,
  - 3) osoby przebywające czasowo w pomieszczeniu nie będącym lokalem, z uwagi na utratę dotychczas zamieszkiwanego lokalu nienależącego do mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój, z powodu działania siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego,

- 4) osoby zamieszkujące w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój, znajdujących się w budynkach przeznaczonych do opróżnienia, zgodnie z decyzją organu nadzoru budowlanego,
  - 5) osoby zamieszkujące w lokalach nienależących do mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój, znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycją celu publicznego,
2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni mieszkalnych jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym.

## **Rozdział IV**

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

#### **§ 6.**

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, którzy nie są właścicielami lub współwłaścicielami lokalu położonego na terenie Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój lub na terenie miejscowości pobliskiej, a jednocześnie spełniają jeden z następujących warunków:
  - 1) konieczność zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego,
  - 2) zamieszkują w budynku przeznaczonym do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez Miasto i Gminę Piwniczna - Zdrój, jeżeli zamieszkiwali w nim nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą złożenia wniosku,
  - 3) zamieszkują w pomieszczeniu tymczasowym, udostępnionym im przez Miasto i Gminę Piwniczna - Zdrój, w związku z opróżnieniem budynku przeznaczonego do rozbiórki na potrzeby inwestycji celu publicznego realizowanej przez Miasto i Gminę Piwniczna - Zdrój, o ile zamieszkiwali w takim budynku nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez okres minimum 2 lat przed datą zamieszkania w pomieszczeniu tymczasowym,
  - 4) ich miesięczny dochód nie przekracza:
    - 55% minimalnego wynagrodzenia – w gospodarstwie jednoosobowym,
    - 45% minimalnego wynagrodzenia – w gospodarstwie wieloosobowym,

#### **§ 7.**

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje wnioskodawcom, którzy spełniają kryterium dochodowe określone w § 2 ust. 2 oraz jeden z następujących warunków:

- 1) zamieszkują w budynkach stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia im lokalu zamiennego,
- 2) utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej, w tym zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody lub innego nie dającego się przewidzieć zdarzenia losowego

- 3) zajmowali lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli wykażą, że wobec osoby najemcy i osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym nadal zachodzą przesłanki uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

## **Rozdział V**

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

#### **§ 8.**

1. Osoby będące najemcami lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój, mogą ubiegać się o zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub większe, bardziej odpowiednie ze względu na metraż oraz wysokość czynszu.
2. Zamiana na większy lokal może być dokonana, jeżeli najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszu i opłatach za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, przekraczających jeden pełny okres płatności oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.
3. Zamiana na mniejszy lokal może być dokonana na wniosek najemcy lub wynajmującego, jednak w przypadku gdy najemca posiada zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za używanie lokalu, zamiana może być dokonana jedynie w przypadku podpisania ugody w sprawie spłaty zaległych opłat.
4. Zamiana na wolny lokal, pozostający w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój, w przypadku najemcy lokalu zadłużonego, może być dokonywana jeżeli w wyniku zamiany, najemca uzyska lokal, którego powierzchnia nie będzie większa od powierzchni normatywnej przypadającej na osobę w gospodarstwie domowym najemcy, uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych i została podpisana ugoda w sprawie spłaty zaległych opłat.
5. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój, mogą składać wnioski o zamianę lokali pomiędzy sobą. Zgoda na zamianę nastąpi w przypadku niezalegania przez najemców z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu.
6. Na wniosek najemcy zajmującego lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, wynajmujący może zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego innego lokalu.
7. W trakcie trwania umowy najmu socjalnego lokalu lub po upływie okresu najmu oznaczonego w umowie, na wniosek najemcy, wynajmujący może zawrzeć z nim umowę najmu na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony pod warunkiem, że najemca w ciągu ostatnich 6 miesięcy nie posiadał zaległości w opłatach czynszu i opłatach za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, przekraczających jeden pełny okres płatności oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy.
8. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 7 może być dokonane w sytuacji, gdy dochód przypadający na osobę w gospodarstwie domowym najemcy przekracza dochód, o którym mowa w § 2 ust. 2 a nie przekracza dochodu, o którym mowa w § 2. ust. 1.

## **Rozdział VI**

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

#### **§ 9.**

Osoba zamierzająca zawrzeć umowę najmu lokalu, składa stosowny wniosek, w którym opisuje dotychczasowe warunki mieszkaniowe oraz przedkłada deklarację o wysokości dochodów i oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego z trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. W składanym wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Wypełnione wnioski o zawarcie umowy najmu wraz z załącznikami przyjmowane są w Urzędzie Miejskim w Piwnicznej - Zdroju, ul. Rynek 20, 33-350 Piwniczna – Zdrój lub przesyłane na adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.

#### **§ 10.**

Osoby, których wnioski zostały zarejestrowane, powinny zgłaszać do Urzędu Miejskiego w Piwnicznej - Zdroju, wszelkie zmiany danych wymienionych we wniosku.

#### **§11.**

1. Wpływające do Urzędu wnioski, rozpatrywane są przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, w miarę potrzeb, co najmniej raz w roku.
2. Burmistrz Piwnicznej - Zdroju określa skład osobowy Komisji, o której mowa w ust. 1, która stanowi organ kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków.
3. Zaopiniowane przez Komisję, zakwalifikowane i zweryfikowane wnioski umieszcza się w wykazie, znajdującym się w Urzędzie Miejskim.
4. Osoby zakwalifikowane do umieszczenia w wykazie oraz niezamieszczone w wykazie, otrzymują pisemną informację o tym fakcie po posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

## **Rozdział VII**

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

#### **§ 12.**

1. W przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, uprawnionymi do zawarcia umowy najmu są zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, pełnoletni zstępni rodzeństwa, były małżonek, osoba będąca w separacji oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym gospodarstwie z najemcą, pod warunkiem, że osoby te:
  - 1) zamieszkiwały w lokalu z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez okres 3 lat przed datą opuszczenia lokalu,
  - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe,
  - 3) zostały zgłoszone wynajmującemu do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu,

- 4) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu,
  - 5) spełniają kryteria określone w § 2.
2. W przypadku śmierci najemcy, jeżeli brak jest osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, uprawnienie do zawarcia umowy najmu, mają osoby wymienione w ust. 1 spełniające warunki w nim zawarte.
  3. Zawarcie umowy najmu lokalu na podstawie ust. 1 i ust. 2 następuje na warunkach, jakie posiadał dotychczasowy najemca.
  4. Zawarcie umowy najmu w oparciu o zapisy ust. 1 uwarunkowane jest złożeniem oświadczenia o rezygnacji z najmu lokalu przez najemcę, który opuścił lokal.
  5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 4 składane jest u wynajmującego osobiście przez dotychczasowego najemcę, przesłane za pośrednictwem wyznaczonego operatora pocztowego w przypadku oświadczenia potwierdzonego notarialnie lub składane na adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.
  6. W sytuacjach opisanych w ust. 1 i ust. 2 w przypadku złożenia wniosków przez kilka osób uprawnionych do najmu lokalu, wynajmujący może z nimi zawrzeć umowę najmu, w której to osoby te będą występowały w charakterze współnajemców.

### **§ 13.**

1. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu z powodu zalegania z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu, umowa najmu lokalu może być zawarta z:
  - 1) dotychczasowym najemcą po uprzednim uregulowaniu długu w całości lub podpisaniu ugody dotyczącej spłaty zadłużenia,
  - 2) osobami pozostałymi w lokalu po śmierci byłego najemcy, które wstąpiłyby w stosunek najmu z mocy prawa, gdyby najem nie został wypowiedziany – pod warunkiem uregulowania przez nich długu wynikającego z solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu za okres ich stałego zamieszkiwania z byłym najemcą lub podpisania ugody dotyczącej spłaty tego zadłużenia.
2. Z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 2 umowa najmu nie może być zawarta, jeżeli osoby te albo ich współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu, znajdującego się na terenie Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój, lub miejscowości pobliskiej, którego mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy.
3. Wynajmujący na wniosek osób wymienionych w ust. 1 może zawrzeć z nimi umowę na czas oznaczony w związku z deklarowaną przez nich ratalną spłatą zadłużenia oraz wpłaceniem co najmniej 25% zaległości najpóźniej bezpośrednio przed zawarciem umowy.
4. Z osobami wymienionymi w ust. 1, spełniającymi kryterium zawarte w § 2 ust. 2, na ich wniosek wynajmujący zawiera na zajmowany lokal umowę najmu socjalnego lokalu.

## **Rozdział VIII**

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

## **§ 14.**

1. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, poruszającej się na wózku inwalidzkim musi:
  - 1) być położony na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom,
  - 2) spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2019 r. poz. 1696, z 2023 r. poz. 2442 i z 2024 r. poz. 726).
2. Lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, musi być położony na parterze budynku lub w innej części kondygnacji, jeśli budynek wyposażony jest w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu takim osobom.
3. Lokal wskazywany dla osoby głuchoniemej musi być wyposażony w świetlną sygnalizację dzwonka przy drzwiach wejściowych.

## **Rozdział IX**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, których mowa w art. 4 ust. 2 b ustawy**

## **§ 15.**

1. Lokal mieszkalny z zasobu Miasta i Gminy Piwniczna - Zdrój może zostać przeznaczony na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49, 1301).
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, może zostać przeznaczony na:
  - 1) mieszkania chronione wspierane,
  - 2) mieszkania treningowe,
  - 3) inne placówki zapewniające miejsca noclegowe.
3. Jako podstawowe kryteria dla lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele wymienione w ust. 2 przyjmuje się:
  - 1) powierzchnia lokalu nie mniejsza niż 80 m<sup>2</sup>,
  - 2) wyposażenie lokalu w niezbędne instalacje,
  - 3) stan techniczny lokalu pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie po wykonaniu niezbędnego remontu,
  - 4) w miarę możliwości: brak barier architektonicznych.

## **Rozdział X**

### **Pozostałe postanowienia**

## **§ 16.**

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> wynajmowane będą przez Gminę na tych samych zasadach co pozostałe lokale.

## UZASADNIENIE

Przedstawiony Wysokiej Radzie projekt uchwały jest realizacją obowiązków, które nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080). Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Miasta i Gminy Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080 zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Ustawodawca, określając materię, jaką pozostawił do uregulowania w drodze uchwały radzie gminy, wyznaczył jednocześnie jej granice. O ile jednak w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które powinny być w programie ujęte, o tyle użyte w nim wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, iż uchwalany program obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa m.in. lokale będące własnością gminy, ich stan techniczny, planowane w najbliższych pięciu latach prace mające na celu utrzymanie odpowiedniego stanu tych lokali, zasady polityki czynszowej gminy, źródła finansowania planowanych remontów, inwestycji, sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przedstawiony Wysokiej Radzie załącznik nr 2 do projektu uchwały, określa m.in. 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.

Sporządził:

*Mariusz Hajduk*

Pieczęć i podpis wnioskodawcy:  
*Z up. Burmistrza Piwnicznej-Zdroju*  
*Edyta Brongiel – Zastępca Burmistrza*