

**Informacja dla Komisji Rozwoju Gospodarczego i Finansów
Rady Miasta Sucha Beskidzka**

Zasoby mieszkaniowe miasta

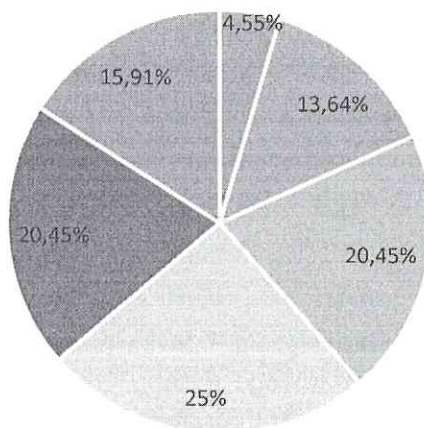
I. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Sucha Beskidzka.

1. Gmina posiada w 13 budynkach wielorodzinnych 44 mieszkania. Własność lokali komunalnych w budynkach wielorodzinnych kształtuje się następująco:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Ilość lokali Gminy	Ilość mieszkań prywatnych	% powierzchni lokali będących własnością Gminy	% powierzchni lokali będących własnością prywatną
1.	os. Beskidzkie 2	18	3	15	18	82
2.	os. Beskidzkie 3	18	4	14	23	77
3.	os. Beskidzkie 4	17	3	14	16	84
4.	os. Beskidzkie 6	36	1	35	24	76
5.	os. Beskidzkie 7	45	1	44	2	98
6.	os. Beskidzkie 10	45	6	39	13	87
7.	os. Beskidzkie 12	36	2	34	5	95
8.	os. Beskidzkie 13	45	5	40	11	89
9.	os. Beskidzkie 14	26	4	22	33	67
10.	os. Na Stawach 3	44	6	38	13	87
11.	os. Na Stawach 4	45	3	42	8	92
12.	os. Na Stawach 9	30	1	29	3	97
13.	ul. Mickiewicza 17	18	5	13	26	74
	Razem:	423	44			

Podział gminnych lokali mieszkalnych w blokach ze względu na ich powierzchnię przedstawia poniższy wykres:

Lokale mieszkalne



■ do 30 m2 ■ 30-35 m2 ■ 35-40 m2 ■ 40-45 m2 ■ 45-50 m2 ■ powyżej 50 m2

W zasobie mieszkaniowym w blokach zostały wydzielone dwa lokale socjalne.

Od 01 października 2001 r. Gmina nie zarządza żadnym blokiem, w którym posiada swoje udziały, a jedynie na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych interesy Gminy reprezentuje Burmistrz Miasta lub jego pełnomocnik.

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są na czas nieokreślony. W razie śmierci głównego najemcy w stosunek najmu wchodzi wstępni lub zstępni najemcy, którzy stale pozostawali w faktycznym pożyciu z najemcą i zamieszkiwali z nim w chwili jego śmierci. W przypadku braku ww. sytuacji – stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa, a Gmina odzyskuje lokal – na podstawie art. 691 § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późniejszymi zmianami).

2. Gmina posiada w swoich zasobach komunalnych budynki wielorodzinne wolnostojące oraz budynki mieszkalno – użytkowe, w których liczba mieszkań i ich wyposażenie zostało przedstawione w poniższej tabeli.

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie		
				Woda bieżąca	Kanalizacja	CO
1.	ul. Makowska 24	8, w tym 2 lokale socjalne i 1 lokal wspomagany	371,00	X	X	X
2.	ul. Makowska 42	9 w tym 8 lokali socjalnych	287,27	X	X	-
3.	ul. J. Piłsudskiego 11	3	189,90	X	X	X
4.	ul. Piłsudskiego 23	1	57,00	X	X	X
5.	ul. Kościelna 6	2	92,94	X	X	X
6.	ul. Kościelna 26	4 w tym 2 lokale socjalne	97,40	X	X	-
7.	ul. Przemysłowa 6	4 w tym 2 lokale socjalne	101,20	X	X	X
8.	ul. Role 79	1	49,70	X	X	X
	Razem	32	1.246,41			

Jak wynika z powyższego zestawienia, w blokach jak i ww. budynkach tych posiadamy lokale socjalne, na których najem zawarto umowy na czas określony. Umowy powyższe są sukcesywnie przedłużane ze względu na brak poprawy sytuacji materialnej i mieszkaniowej najemców.

3. Czynsz najmu.

Od dnia 01 kwietnia 2025 r. miesięczna stawka bazowa czynszu w lokalach i budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sucha Beskidzka wynosi 8,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. W oparciu o ww. stawkę bazową, dla każdego lokalu gminnego ustalany jest indywidualny czynsz uwzględniający czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową tj. położenie budynku, położenie lokalu

w nieruchomości, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ogólny stan budynku.

Struktura zasobu Gminy Sucha Beskidzka według wieku budynków, powierzchni lokali oraz stawki czynszu najmu kształtuje się następująco:

Budynki wybudowane do 1918 r.

Adres	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni do 40 m²	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni od 40 m² do 60 m²	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni powyżej 60 m²
ul. Piłsudskiego 11		7,39	7,39
ul. Piłsudskiego 23		6,72	
ul. Makowska 24	6,67	6,67	
ul. Role 79		6,58	

Budynki wybudowane w latach 1919 – 1945

Adres	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni do 40 m²	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni od 40 m² do 60 m²
ul. Kościelna 6	6,86	6,86
ul. Kościelna 26	4,29	

Budynki wybudowane w latach 1946-1970

Adres	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni do 40 m²	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni od 40 m² do 60 m²
os. Beskidzkie 2		7,49
os. Beskidzkie 3		7,52
os. Beskidzkie 4	7,12	7,12
os. Beskidzkie 6		7,90
os. Beskidzkie 7	7,62	
os. Beskidzkie 10	7,73	7,16
os. Beskidzkie 12	7,14	7,14
os. Beskidzkie 13	7,17	7,55
os. Beskidzkie 14	7,71	7,33
ul. Mickiewicza 17	7,09	7,09
ul. Przemysłowa 6		7,15

Budynki wybudowane w latach 1971 – 2005

Adres	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni do 40 m²	Średnia stawka czynszu w lokalach o powierzchni od 40 m² do 60 m²
os. Na Stawach 3	7,61	7,61
os. Na Stawach 4	7,61	7,23
os. Na Stawach 9		8,08
ul. Makowska 42	7,08	7,08

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 tekst jednolity) stawka czynszu najmu w lokalach socjalnych nie może przekraczać połowy stawki najniższego

czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Obecnie stawka czynszu dla lokali socjalnych wynosi 2,15 zł za 1 m².

4. Lokale mieszkalne w szkołach.

Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie			
			Woda bieżąca	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Ciepła woda użytkowa
Filia Szkoły Podstawowej Nr 2	2	72,65	X	X	X	X

W Filii Szkoły Podstawowej Nr 2 zostały wydzielone trzy dwa mieszkalne, które zostały wynajęte jako lokale zakładowe dla nauczycieli przed wejściem w życie ustawy z dnia 02 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 z późniejszymi zmianami).

II. Dochody z najmu lokali mieszkalnych.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zobowiązuje najemcę do zapłaty czynszu oraz mediów dostarczonych do lokalu mieszkalnego, na rzecz wynajmującego, w tym przypadku Gminy.

Racjonalna gospodarka lokalami mieszkalnymi pozwala uzyskać dochody z tytułu czynszu najmu oraz mediów w rocznej wysokości około 400.000,00 zł. Dochody w ostatnich latach wynosiły:

- 1/ 2021 r. – 295.073,00 zł,
- 2/ 2022 r. – 314.420,31 zł,
- 3/ 2023 r. – 373.073,60 zł,
- 4/ 2024 r. – 414.314,08 zł.

III. Zadłużenie z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

Zadłużenie z tytułu zobowiązań czynszowych kształtowało się w następujący sposób:

- 1/ 2021 r. – 41.256,19 zł,
- 2/ 2022 r. – 42.365,80 zł,
- 3/ 2023 r. – 47.285,27 zł,
- 4/ 2024 r. – 47.493,01 zł.

Poniższe zestawienie obrazuje zaległości na dzień 31 grudnia 2024 r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych:

Lokalizacja	Zaległości (zł)
os. Beskidzkie 2	853,58
os. Beskidzkie 3	47,40
os. Beskidzkie 4	31.164,70
os. Beskidzkie 6	277,22
os. Beskidzkie 7	0
os. Beskidzkie 10	0,08
os. Beskidzkie 12	0
os. Beskidzkie 13	0

os. Beskidzkie 14	217,43
os. Na Stawach 3	0
os. Na Stawach 4	3.450,33
os. Na Stawach 9	0
ul. Mickiewicza 17	1.461,09
Budynki wolnostojące	10.021,18
Razem	47.493,01

Do dłużników zalegających z opłatami wysyłane są upomnienia i wezwania do zapłaty, a także informacje o zadłużeniach oraz wysokości zobowiązań wobec Gminy Sucha Beskidzka.

Na prośbę najemców, którzy zalegają w opłatach czynszowych Burmistrz Miasta stosuje różne formy pomocy, tj. rozstratowanie zobowiązania, przesunięcie terminu zapłaty czy zawieszenie naliczania ustawowych odsetek od nieterminowych wpłat.

W celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkania istnieje możliwość jego zamiany na lokal o obniżonym standardzie lub mniejszej powierzchni, o ile gmina dysponuje takimi lokalami.

Ponadto na prośbę najemców posiadających niskie dochody, Burmistrz Miasta może stosować obniżki czynszu na okres 12 miesięcy. W przypadku posiadania zaległości wobec Gminy obniżka może być udzielona po zawarciu ugody o spłatę tych zaległości w ustalonych ratach miesięcznych.

Nieregulowanie zobowiązań czynszowych może być powodem skierowania sprawy do Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej o wydanie nakazu zapłaty należności. Z takiej formy egzekucji gmina niejednokrotnie zmuszona była już skorzystać i dotyczyło to w dużej mierze osób długotrwale zalegających w opłatach i nierealizujących zawartych porozumień w zakresie spłaty zaległości. Obecnie przed sądem nie toczą się żadne postępowania w tym zakresie.

Niewywiązywanie się przez najemcę z podstawowego obowiązku związanego z zapłatą czynszu i mediów może spowodować rozwiązanie umowy najmu. 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 tekst jednolity) gmina zobowiązana jest wyznaczyć najemcy miesięczny termin do zapłaty zobowiązania oraz pouczyć o następstwach niewywiązania się z tego obowiązku. W sytuacji nieregulowania zaległości umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego terminu jej wypowiedzenia. Z uwagi na brak reakcji dłużników na wezwanie, w kilku przypadkach Gmina Sucha Beskidzka rozwiązywała umowy najmu.

z up. BURMISTRZA MIASTA
mgr inż. Marta Cholewa-Janiszek
Kierownik
Referatu Gospodarki Nieruchomościami