



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 8 maja 2020 r.

Poz. 2066

### UCHWAŁA NR XVI/194/2020 RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 31 marca 2020 r.

#### **w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Sokółów Małopolski na lata 2020 - 2025"**

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2019 r., poz. 506 ze zm.) **Rada Miejska w Sokółowie Małopolskim uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Sokółów Małopolski na lata 2020 – 2025”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr VI/51/2003 Rady Miejskiej w Sokółowie Małopolskim z dnia 26 kwietnia 2003 r.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej**

**Henryk Kraska**

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Sokółów Małopolski na lata 2020 – 2025**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

§1. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) Programie, należy przez to rozumieć „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Sokółów Małopolski na lata 2020 – 2025”,
- 2) Zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Sokółów Małopolski,
- 3) Wynajmującym, należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Sokółów Małopolski,
- 4) Najemcy, należy przez to rozumieć osobę używającą lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Sokółów Małopolski,
- 5) Lokalu mieszkalnym, należy przez to rozumieć lokal komunalny, stanowiący własność Gminy i Miasta Sokółów Małopolski, który ze względu na wyposażenie nadaje się do zamieszkania.

§2. Uchwalony program ustala się na lata 2020 – 2025.

### **Rozdział II**

#### **Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.**

§3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią 24 lokale mieszkalne, zlokalizowane w 11 budynkach, w 7 miejscowościach na terenie Gminy. Referat Rozwoju Gospodarczego Urzędu Gminy i Miasta w Sokółowie Małopolskim jest administratorem 7 lokali o łącznej powierzchni 350,80 m<sup>2</sup> znajdujących się w 5 budynkach. Pozostałych 17 lokali o łącznej powierzchni 822,20 m<sup>2</sup> administrowanych jest przez Referat Oświatowy Urzędu Gminy i Miasta w Sokółowie Małopolskim.

2. Szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych wraz z opisem stanu technicznego przedstawia tabela nr 1 stanowiąca załącznik nr 1 do programu.

§4. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi łącznie 1173 m<sup>2</sup>, z czego 49,50 m<sup>2</sup> zostało udostępnionych z przeznaczeniem na najem socjalny. Pozostałe lokale mieszkalne objęte są umowami najmu zawartymi przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów ustawy „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” (wejście w życie 21 kwietnia 2019 r.).

§5. Nie planuje się powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy do końca terminu obowiązywania Programu.

### **Rozdział III**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

§6. Większość budynków ma ponad 50 lat i ich stan techniczny wymaga ponoszenia znacznych nakładów remontowych. Niezbędne są bieżące remonty pokryć dachowych, remonty kanałów wentylacyjnych i kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty instalacji elektrycznej, gazowej, wodno – kanalizacyjnej, remonty i malowanie klatek schodowych.

§7. Analizę rzeczowego zakresu potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik nr 2 do programu.

## **Rozdział IV**

### **Planowana sprzedaż lokali**

§8. W najbliższych latach nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych. Zasób mieszkaniowy, jakim dysponuje gmina stanowi niezbędne minimum do realizowania zadania własnego jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej**

§9. Ustala się rodzaje czynszów:

- 1) za najem na czas nieokreślony,
- 2) za najem socjalny.

§10. 1. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę.

2. Czynsz najmu obejmuje koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynków.

3. Najemca oprócz czynszu najmu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z użytkowaniem mieszkania, tj. za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody, odbioru ścieków, w sytuacji gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów oraz usług.

§11. Ustala się wskaźniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu wg załącznika nr 3 do Programu.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do ustalania czynszu za lokale socjalne.

§12. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala burmistrz Gminy i Miasta Sokołów Małopolski.

§13. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na sposób ich użytkowania. Nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnię balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf, schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§14. Czynsz najmu płacony jest z góry do 20 – go każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§15. Wynajmujący lokal może podwyższyć stawkę czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli dokonał ulepszeń podnoszących standard lokalu, mających wpływ na wysokość czynszu.

§16. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 3.

§17. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§18. Nie przewiduje się możliwości podnajmowania całości lub części lokali.

§19. Przed zmianą warunków umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wpływających na zmianę czynszu.

## **Rozdział VI**

### **Sposób zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy**

§20. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są przez burmistrza Gminy i Miasta Sokółów Małopolski na podstawie ustalonych przez Radę Miejską zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania**

§21. Gospodarka mieszkaniowa gminy w kolejnych latach objętych Programem będzie finansowana z:

- 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) środków własnych z budżetu gminy.

## **Rozdział VIII**

### **Wydatki na remonty i modernizację lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§22. Planowane wydatki na remonty i modernizację budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne określa załącznik nr 2 do Programu.

Rozważa się zaadoptowanie na cele mieszkalne budynku mieszkalnego w Sokółowie Małopolskim, przy ul. Stodolnej. Budynek na dzień dzisiejszy nie jest użytkowany.

## **Rozdział IX**

### **Inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy**

§23. Gmina w swoich działaniach zmierza do zabezpieczenia w swoich zasobach komunalnych potrzeb mieszkaniowych rodzinom z terenu Gminy Sokółów Małopolski, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej lub utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.

Załącznik nr 1 do Programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Sokół Małopolski na lata 2020 – 2025.

**STAN TECHNICZNY**

Tabela 1

L p.	Miejscowość	Budynek	Lokał	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Ilość izb w lokalu	Wypośażenie lokalu					Rodzaj najmu	Stan techniczny	Administrator
						woda	wc	łazienka	c.o.	gaz przewodowy			
1.	Sokół Małopolski	Budynek przedszkola przy ul. Partyzantów 2	1	67,00	7	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	Najem związany ze stosunkiem pracy	DOBRY	Referat Oświatowy
			2	49,10	5	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	Najem związany ze stosunkiem pracy	DOBRY	
2.	Sokół Małopolski	Budynek mieszkalny przy ul. Bolesława Prusa 5	1	46,15	3	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	Umowa na czas nieoznaczony	ZADOWALAJĄCY	Referat Rozwoju Gospodarczego
3.	Sokół Małopolski	Budynek przy ul. Kazimierza Wielkiego 1	1	70,52	5	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	Na czas oznaczony do 31.12.2020 r.	ZADOWALAJĄCY	Referat Rozwoju Gospodarczego
4.	Sokół Małopolski	Budynek mieszkalny przy ul. Stodolnej 15	1	60	4	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	Brak najmu na wypadek nagłych zdarzeń	ZŁY	Referat Rozwoju Gospodarczego
5.	Markowizna	Budynek mieszkalny, Markowizna 34	1	32,10	1	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	Najem socjalny	ZŁY	Referat Rozwoju Gospodarczego
			2	17,40	1	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE			
6.	Wólka Niedźwiedzka	Budynek mieszkalny, Wólka Niedźwiedzka 121A	1	47,60	6	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Umowa na czas nieoznaczony	ZADOWALAJĄCY	Referat Rozwoju Gospodarczego
			2	77,00	7	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 28.02.2022 r.		

7.	Nienadówka	Budynek dawnego domu nauczyciela, Nienadówka 685	1	54,00	5	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Umowa na czas nieoznaczony	DOBRY	Referat Oświatowy
8.	Nienadówka	Mieszkanie w budynku szkoły, Nienadówka 788	1	60,01						TAK	Brak najmu na wypadek nagłych zdarzeń	DOBRY	Referat Oświatowy
9.	Trzebuska	Mieszkanie w budynku szkoły, Trzebuska 196	1	64,00	5	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.12.2020 r.	DOBRY	Referat Oświatowy
10	Trzeboś Podlas	Mieszkania w domu nauczyciela, Trzeboś, ul. Podlas 31	31/1	69,00	8	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.12.2020 r.	DOBRY	Referat Oświatowy
			31/2	57,30	6	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.03.2020 r.		
			31/3	28,00	4	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.12.2020 r.		
			31/4	43,00	6	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas nieoznaczony		
			31/5	57,30	6	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.08.2020		
			31/6	28,00	4	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Najem związany ze stosunkiem pracy		
			31/7	43,00	6	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.12.2020 r.		
			31/8	57,30	6	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Najem związany ze stosunkiem pracy		

			31/9	22,5	4	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas nieoznaczony		
11	Turza	Mieszkania w budynku szkoły, Turza 229	229/1	13,80	3	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.08.2020 r.	DOBRY	Referat Oświatowy
			229/2	47,09	4	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Najem związany ze stosunkiem pracy		
			229/3	61,80	5	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.03.2020 r.		

## Załącznik nr 2 do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Sokółów Małopolski na lata 2020 – 2025

**Plan remontów i modernizacji**

Tabela nr 2

Lp.	Miejscowość	Budynek	Lokal	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Analiza zakresu potrzeb remontowych Plan remontów i modernizacji					
					2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Sokolów Małopolski	Budynek przedszkola przy ul. Partyzantów 2	1	67,00				Czyszczenie i malowanie obróbek blacharskich dachu oraz naprawa ocieplenia balkonów		
			2	49,10						
2.	Sokolów Małopolski	Budynek mieszkalny przy ul. Bolesława Prusa 5	1	46,15			Remont schodów wewnętrznych			
3.	Sokolów Małopolski	Budynek przy ul. Kazimierza Wielkiego 1	1	70,52						
4.	Sokolów Małopolski	Budynek mieszkalny przy ul. Stodolnej 15	1	60						
5.	Markowizna	Budynek mieszkalny, Markowizna 34	1	32,10						
			2	17,40						
6.	Wólka Niedźwiedzka	Budynek mieszkalny, Wólka Niedźwiedzka 121A	1	47,60			Remont pokrycia dachowego			
			2	77,00						
7.	Nienadówka	Budynek dawnego domu nauczyciela, Nienadówka 685	1	54,00						
8.	Nienadówka	Mieszkanie w budynku szkoły, Nienadówka 788	1	60,01						
9.	Trzebuska	Mieszkanie w budynku szkoły, Trzebuska 196	1	64,00						
10.	Trzeboś Podlas		31/1	69,00						



		Mieszkania w domu nauczyciela, Trzeboś, ul. Podlas 31	31/2	57,30					Remont dachu
			31/3	28,00					
			31/4	43,00					
			31/5	57,30					
			31/6	28,00					
			31/7	43,00					
			31/8	57,30					
			31/9	22,5					
11.	Turza	Mieszkania w budynku szkoły, Turza 229	229/1	13,80				Remont kominów	
			229/2	47,09					
			229/3	61,80					

Załącznik nr 3 do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Sokolów  
Małopolski na lata 2020 – 2025

**Zasady ustalania stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład  
mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Sokolów Małopolski**

1. Należy dążyć do ustalenia czynszu w wysokości, która pokrywałaby koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz użytkowania pomieszczeń wspólnych.
2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Gminy i Miasta Sokolów Małopolski.
3. Stawkę czynszu za lokale mieszkalne ustala się dla poszczególnych mieszkań jako iloczyn stawki czynszu oraz wskaźnika podwyższającego lub obniżającego wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
4. Wysokość wskaźnika uwzględniającego czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

<b>Wskaźniki podwyższające stawkę bazową</b>	<b>(+%)</b>
Mieszkanie z centralnym ogrzewaniem	15%
Mieszkanie wyposażone w łazienkę	15%
Mieszkanie wyposażone w WC	15%
Mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy	15%
<b>Wskaźniki obniżające stawkę bazową</b>	<b>(-%)</b>
Mieszkanie wymagające kapitalnego remontu	20%
Mieszkanie bez urządzeń wodno - kanalizacyjnych	20%