



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 14 kwietnia 2025 r.

Poz. 1897

UCHWAŁA NR XXII/24/2025 RADY MIEJSKIEJ W BIRCZY

z dnia 9 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bircza na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725),

Rada Miejska w Birczy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bircza na lata 2025-2030, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Birczy

Tadeusz Cebęńko

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/24/2025
Rady Miejskiej w Birczy z dnia 9 kwietnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i
Gminy Bircza na lata 2025-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bircza na lata 2025- 2030

§ 1.

Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Bircza na lata 2025-2030 zwany dalej „Programem” obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. 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;
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawowane jest przez Burmistrza.

4. Na dzień sporządzenia niniejszego programu, 9 lokali mieszkalnych stanowi przedmiot najmu na czas nieokreślony.

5. W latach 2025-2030 nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych.

6. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych programem:

Stan na koniec roku	Liczba lokali mieszkalnych		Ogółem
	Lokalu komunalne	Lokale socjalne	
2025	10	2	12
2026	10	2	12
2027	10	2	12
2028	10	2	12
2029	10	2	12
2030	10	2	12

7. Prognoza stanu technicznego lokali w poszczególnych latach:

Lata	Ilość lokali	Stan techniczny lokali mieszkalnych		
		Dobry	Średni	Zły
2025	12	12	0	0
2026	12	12	0	0
2027	12	12	0	0
2028	12	12	0	0
2029	12	12	0	0
2030	12	12	0	0

8. Gmina w latach 2025-2030 będzie prowadzić politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

§ 3.

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

1. W wyniku długoletniego użytkowania, budynki ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu. Potrzeby remontowe lokali i budynków wynikają z protokołów okresowej,

rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków, pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej i odgromowej oraz corocznej kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowych.

2. Na lata 2025-2030 przewiduje się bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, mające na celu bezpieczeństwo mieszkańców oraz utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym. Remonty prowadzone będą systematycznie w miarę posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku, zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową, utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bircza. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. W związku z powyższym zasadne jest utrzymanie aktualnego zasobu mieszkaniowego.

2. W przypadku zwolnienia lokalu przez najemcę, lokal zostanie przydzielony kolejnym osobom uprawnionym do jego otrzymania.

3. W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony najemców, dopuszcza się ich sprzedaż na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Ewentualna sprzedaż lokalu odbędzie się w trybie przetargowym i powinna ją poprzedzać stosowna uchwała Rady Miejskiej Gminy Bircza oraz dogłębna analiza potwierdzająca zasadność zbycia lokalu. Z uwagi iż większość lokali mieszkalnych położonych jest w budynkach użyteczności publicznej / świetlice, szkoły itp./ nie planuje się sprzedaży takich lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy.)

§ 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się zasady polityki czynszowej, stanowiące element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2030, aby zapewniać samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także zapewnić środki niezbędne na remonty. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Bircza ustala w formie Zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bircza.

3. Stawkę czynszu miesięcznego wylicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, stawki bazowej czynszu oraz sumy czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

4. W przypadku socjalnego najmu lokalu, nie stosuje się czynników różnicujących stawkę bazową czynszu, a jego wysokość nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania oraz opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą wody.

6. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku.

7. Ustala się, że standardowy lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację elektryczną.

8. Ustala się czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bircza

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	
Woda	+5 %
Kanalizacja	+ 10 %
CO	+ 15 %
CCW	+ 15 %
Mieszkanie z wc lub łazienką	+ 30 %
Mieszkanie z wc i łazienką	+ 30 %

10. Ustala się czynniki obniżające bazową stawkę czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Bircza

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	
Brak wody, kanalizacji, łazienki	- 30 %
Lokal położony poza Birczą	- 10 %
Wymagające remontu	- 10 %

11. W celu zrównoważenia wpływów z najmu lokali mieszkalnych oraz kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w stanie nie pogorszonym, planuje się stopniowe podwyższanie stawek czynszu przez lata 2025-2030. Zasady ustalania czynszu w zasobach mieszkaniowych oraz zasady podwyższania czynszu i opłat za korzystanie z lokalu, będą ustalane zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 6.

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

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Bircza.

2. W latach 2025-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2025-2030 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki zabezpieczone w budżecie gminy w części niezbędnej do pokrycia brakujących wydatków.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy,
- ewentualne wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych, środki zewnętrzne przeznaczone na wspieranie mieszkalnictwa,

- środki na zadania inwestycyjne z funduszy unijnych,

- kredyty na prace termomodernizacyjne lub remontowe,

- inne środki.

3. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu gminy oraz od wysokości czynszów za lokale mieszkalne.

§ 8.

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 a także koszty inwestycyjne.

Rodzaj wydatku	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	7 000	7 000	7 000	8 000	8 000	8 000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty inwestycyjne (zł)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Łączne koszty	17 000	17 000	17 000	18 000	18 000	18 000

§ 9.

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

1. Urząd Miasta i Gminy Bircza w latach 2025-2030 podejmie działania mające na celu

poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez coroczne zabezpieczanie środków w budżecie gminy na bieżące remonty i naprawy, poprzez regulację wysokości czynszów za lokale mieszkalne oraz poprzez bieżący nadzór nad terminowością regulowania w/w opłat.

2. W latach 2025-2030 nie przewiduje się remontów budynków i lokali, które spowodowałyby konieczność zamiany lokali. Ponadto przy istniejących zasobach mieszkaniowych nie ma możliwości stosowania zamiany lub zapewnienia lokalu zastępczego na czas przeprowadzania remontu czy modernizacji. W przypadku wykonywania jakichkolwiek prac, prowadzone one będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu, bez konieczności opróżniania mieszkania przez najemców.

3. W latach 2025-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 10.

Przepisy końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.