



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 2 czerwca 2025 r.

Poz. 2474

UCHWAŁA NR XVI/158/2025 RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Sokółów
Małopolski na lata 2025 – 2030”**

Działając 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 2023 r., poz. 725) 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 2024 r., poz. 1465)

Rada Miejska w Sokółowie Małopolskim uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Sokółów Małopolski na lata 2025 – 2030”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XVI/194/2020 Rady Miejskiej w Sokółowie Małopolskim z dnia 31 marca 2020 r.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sokółowie
Małopolskim

Pan Paweł Rusin

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Sokołów Małopolski na lata 2025 – 2030

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 Sokołów Małopolski na lata 2025 – 2030”,
- 2) Zasobie, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Sokołów Małopolski,
- 3) Wynajmującym, należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Sokołów Małopolski,
- 4) Najemcy, należy przez to rozumieć osobę używającą lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Sokołów Małopolski,
- 5) Lokalu mieszkalnym, należy przez to rozumieć lokal komunalny, stanowiący własność Gminy i Miasta Sokołów Małopolski, który ze względu na wyposażenie nadaje się do zamieszkania.

§2. Uchwalony program ustala się na lata 2025 – 2030.

Rozdział II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 19 lokali mieszkalnych, zlokalizowane w 8 budynkach, w 6 miejscowościach na terenie Gminy. Referat Rozwoju Gospodarczego Urzędu Gminy i Miasta w Sokołowie Małopolskim jest administratorem 3 lokali o łącznej powierzchni 170,75 m² znajdujących się w 2 budynkach. Pozostałych 16 lokali o łącznej powierzchni 753,20 m² administrowanych jest przez Referat Oświatowy Urzędu Gminy i Miasta w Sokołowie 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 923,95 m², z czego 60,01 m² 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. Planuje się powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy do końca terminu obowiązywania Programu o około 100 mieszkań..

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 nieoznaczony,
- 2) za najem socjalny.

§10. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² 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 używaniem 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 m² 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 powierzchni 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 Sokołów 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.

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 Sokołów Małopolski, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej lub utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru.

STAN TECHNICZNY

Tabela 1

Lp.	Miejscowość	Budynek	Lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość izb w lokalu	Wypośaenie lokalu					Rodzaj najmu	Stan techniczny	Administrator
						woda	wc	łazienka	c.o.	gaz przewodowy			
1.	Sokołów Małopolski	Budynek przedszkola przy ul. Partyzantów 2	1	67,00	7	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	Umowa na czas nieoznaczony. Najem związany ze stosunkiem pracy.	DOBRY	Referat Oświatowy
			2	49,10	5	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	Umowa na czas nieoznaczony.	DOBRY	
2.	Sokołów 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.	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 30.04.2025 r.		
4.	Nienadówka	Budynek dawnego domu nauczyciela, Nienadówka 685	1	54,00	5	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Umowa na czas nieoznaczony	DOBRY	Referat Oświatowy
5.	Nienadówka	Mieszkanie w budynku szkoły, Nienadówka 788	1	60,01						TAK	Brak najmu na wypadek nagłych zdarzeń, najem socjalny	DOBRY	Referat Oświatowy
6.	Trzebuska	Mieszkanie w budynku szkoły, Trzebuska 196	1	64,00	5	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.12.2025 r.	DOBRY	Referat Oświatowy

7.	Trzeboś Podlas	Mieszkania w domu nauczyciela, Trzeboś, ul. Podlas 31	31/2	57,30	6	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.03.2026 r.		Poz. 2474
			31/3	28,00	4	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.03.2026 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 nieoznaczony		
			31/6	28,00	4	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Najem związany ze stosunkiem pracy, na czas nieoznaczony.		
			31/7	43,00	6	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.03.2026 r.		
			31/8	57,30	6	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.03.2026 r.		
			31/9	22,5	4	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas nieoznaczony, najem związany ze stosunkiem pracy		
8.	Turza	Mieszkania w budynku szkoły, Turza 229	229/1	13,80	3	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas nieoznaczony	DOBRY	Referat Oświatowy
			229/2	47,09	4	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Najem związany ze stosunkiem pracy, umowa na czas nieoznaczony		
			229/3	61,80	5	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	Na czas oznaczony do 31.03.2026 r.		

Plan remontów i modernizacji

Tabela nr 2

Lp.	Miejscowość	Budynek	Lokal	Powierzchnia użytkowa w m²	Analiza zakresu potrzeb remontowych Plan remontów i modernizacji					
					2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Sokołów Małopolski	Budynek przedszkola przy ul. Partyzantów 2	1	67,00		Remont schodów zewnętrznych i balkonów	Przebudowa dachu			
			2	49,10						
2.	Sokołów Małopolski	Budynek mieszkalny przy ul. Bolesława Prusa 5	1	46,15						Remont schodów wewnętrznych
3.	Wólka Niedźwiedzka	Budynek mieszkalny, Wólka Niedźwiedzka 121A	1	47,60				Remont pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych		
			2	77,00						
4.	Nienadówka	Budynek dawnego domu nauczyciela, Nienadówka 685	1	54,00						
5.	Nienadówka	Mieszkanie w budynku szkoły, Nienadówka 788	1	60,01						
6.	Trzebuska	Mieszkanie w budynku szkoły, Trzebuska 196	1	64,00		Wymiana pokrycia dachowego				
7.	Trzeboś Podlas	Mieszkania w Domu Nauczyciela, Trzeboś, ul. Podlas 31	31/2	57,30			Termomodernizacja z wymianą kotła CO			
			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						
8.	Turza	Mieszkania w budynku szkoły, Turza 229	229/1	13,80				Wymiana pokrycia dachowego		
			229/2	47,09						
			229/3	61,80						

Załącznik nr 3 do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Sokołów
Małopolski na lata 2025 – 2030

**Zasady ustalania stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Sokołów 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 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Gminy i Miasta Sokołów 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

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