

**Projekt**

z dnia 26 września 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SOŚNIE**

z dnia 30 września 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnie na lata 2024 - 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) 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 Gminy Sośnie uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnie na lata 2024 - 2028”, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sośnie.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Sośnie

**Tomasz Chmielecki**

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOŚNIE  
NA LATA 2024 - 2028**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnie na lata 2024-2028” zwany dalej „Programem”, który określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnie, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej na lata 2024 – 2028 r. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji. Program swoim zakresem obejmuje:

1/prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sośnie 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,

8/ opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sośnie w poszczególnych latach.**

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Sośnie wg stanu na 31.12.2023 r. obejmuje 26 lokali o łącznej powierzchni 1357,70 m<sup>2</sup>, w tym 7 lokali socjalnych.

§ 3. Do celów oceny stanu technicznego ustala się następujące kategorie:

1) stan dobry: budynek nie wymaga napraw,

2) stan średni: elementy konstrukcyjne są w stanie dobrym, inne elementy budynku wymagają napraw, konserwacji lub wymiany (np. stolarka okienna, drzwiowa, pokrycie dachowe, wymiana instalacji wewnętrznych),

3) stan niezadowolający: uszkodzone elementy budynku, wymagany kapitalny remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna,

4) stan zły: uszkodzone elementy budynku, remont nieopłacalny, budynek planowany do sprzedaży lub rozbiorczy.

§ 4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Sośnie określają poniższe tabele.

1. lokale służbowe:

L.p.	Adres:	Powierzchnia użytkowa:	Stan techniczny:
1.	Chojnik 55	64,40 m <sup>2</sup>	stan dobry
2.	ul. Janusza Korczaka 7/2, Sośnie	80,30 m <sup>2</sup>	stan dobry

2. lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Gminy Sośnie:

L.p.	Adres:	Powierzchnia użytkowa:	Stan techniczny:
1.	ul. Janusza Korczaka 7/1, Sośnie	104,83 m <sup>2</sup>	stan średni
2.	ul. Janusza Korczaka 7/3, Sośnie	69,11 m <sup>2</sup>	stan średni
3.	ul. Janusza Korczaka 7/4, Sośnie	21,74 m <sup>2</sup>	stan niezadowolający
4.	Kocina 23	81,70 m <sup>2</sup>	stan średni
5.	Pawłów 3a/1	48,70 m <sup>2</sup>	stan dobry
6.	Pawłów 3a/2	48,70 m <sup>2</sup>	stan dobry
7.	ul. Wielkopolska 29, Sośnie	68,69 m <sup>2</sup>	stan dobry
8.	Szklarka Śląska 9	55,67 m <sup>2</sup>	stan średni
9.	Szklarka Śląska 14	41,00 m <sup>2</sup>	stan niezadowolający
10.	Szklarka Śląska 14	31,00 m <sup>2</sup>	stan niezadowolający
11.	Szklarka Śląska 14	47,00 m <sup>2</sup>	stan niezadowolający

3. lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Sośnie:

L.p.	Adres:	Powierzchnia użytkowa:	Stan techniczny:
1.	Chojnik 46	56,40 m <sup>2</sup>	stan niezadowolający
2.	Konradów 44	63,49 m <sup>2</sup>	stan niezadowolający
3.	Konradów 44	51,83 m <sup>2</sup>	stan dobry
4.	Konradów 44	21,84 m <sup>2</sup>	stan dobry
5.	Konradów 44	51,87 m <sup>2</sup>	stan dobry

4. lokale socjalne w budynkach stanowiących własność Gminy Sośnie:

L.p.	Adres:	Powierzchnia użytkowa:	Stan techniczny:
1.	Szklarka Śląska 9a/1	22,20 m <sup>2</sup>	stan średni
2.	Szklarka Śląska 9a/2	22,20 m <sup>2</sup>	stan średni
3.	Szklarka Śląska 9a/3	22,20 m <sup>2</sup>	stan średni
4.	Szklarka Śląska 9a/4	22,20 m <sup>2</sup>	stan średni
5.	Szklarka Śląska 9a/5	45,40 m <sup>2</sup>	stan średni
6.	Szklarka Śląska 9a/6	45,40 m <sup>2</sup>	stan średni

5. lokale socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Sośnie:

L.p.	Adres:	Powierzchnia użytkowa:	Stan techniczny:
1.	Szklarka Śląska 26/4	87,70 m <sup>2</sup>	stan dobry

6. lokale komunalne we władaniu Gminy Sośnie:

L.p.	Adres:	Powierzchnia użytkowa:	Stan techniczny:
1.	Cieszyn, ul. Słoneczna 1	45,25 m <sup>2</sup>	stan średni

### Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Sośnie ze względu na wiek budynków ulegają zużyciu i wymagają remontów bieżących i kapitalnych. Dotyczy to napraw dachów, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, piecy, stolarki okiennej i drzwiowej. Z uwagi na ograniczone środki finansowe nie wykonuje się wszystkich modernizacji i remontów.

2. Za podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego uznaje się przeglądy techniczne budynków. Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności:

- 1) zapewnienia ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
  - 2) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
  - 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, energię cieplną oraz ochronę przeciwpożarową.
3. W latach 2024 - 2028 w mieszkaniowym zasobie planuje się wykonanie następujących remontów i modernizacji:

L.p.	ROK	ILOŚĆ		RODZAJ PRAC	
		BUDYNKÓW	LOKALI	REMONTY	MODERNIZACJE
1.	2024	1	w miarę potrzeb i możliwości	okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone przeglądy	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych
2.	2025	1			
3.	2026	1			
4.	2027	1			
5.	2028	1			

#### **Rozdział 4.**

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

§ 6. 1. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określać się będzie na podstawie wniosków najemców stale zamieszkujących te lokale. W przypadku ich złożenia każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

2.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 7. 1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Sośnie w drodze zarządzenia.

2. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy Sośnie może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody, co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia.

3. Polityka czynszowa powinna być wyważona, aby opłaty z czynszów zapewniały pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych, a jednocześnie były realne i możliwe do zapłaty przez lokatorów.

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

każdorazowo	o	10	%	za:
-		brak		łazienki,
-	brak		bieżącej	wody,
- brak centralnego ogrzewania.				

Przy ustalaniu stawki czynszu czynniki obniżające podlegają sumowaniu.

#### **Rozdział 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.**

§ 8. 1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sośnie leży w kompetencji wójta.

2. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,

2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:

a) zawieranie umów najmu,

- b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
- 3) wyrażanie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określanie rozliczeń z tego tytułu,
- 4) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 9. 1. Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych,
  - 2) środki wydzielone z budżetu gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- 1) środki z programów rządowych,
  - 2) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej.

#### **Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

§ 10. 1. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od wpływów z czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
3. Zakładany podział wydatków przedstawia tabela poniżej:

L.p.	rok	Podział wydatków			
		koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	wydatki inwestycyjne
1.	2024	5.000,00	5.000,00	5.000,00	0
2.	2025	5.000,00	5.000,00	5.000,00	0
3.	2026	5.000,00	5.000,00	5.000,00	0
4.	2027	5.000,00	5.000,00	5.000,00	0
5.	2028	5.000,00	5.000,00	5.000,00	0

#### **Rozdział 9.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 11. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- 1) podejmować działania zmierzające do dokonania niezbędnych remontów i modernizacji, co w konsekwencji pozwoli na utrzymanie stanu mieszkaniowego zasobu gminy w dobrym stanie technicznym,
- 2) racjonalnie gospodarować środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie,
- 3) wspierać dobrowolne zamiany lokali celem maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.

## **UZASADNIENIE**

Uchwała Nr V/47/2019 Rady Gminy Sośnie z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośnie na lata 2019 -2023” utraciła moc. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia takiego dokumentu na co najmniej pięć kolejnych lat.