

Projekt

z dnia 27 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SOŚNIE**

z dnia 28 listopada 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. 1465 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 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

§ 1. 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. 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 m², w tym 7 lokali pod najem socjalny.

§ 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 rozbioru.

§ 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 ²	stan dobry
2.	ul. Janusza Korczaka 7/2, Sośnie	80,30 m ²	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 ²	stan średni
2.	ul. Janusza Korczaka 7/3, Sośnie	69,11 m ²	stan średni
3.	ul. Janusza Korczaka 7/4, Sośnie	21,74 m ²	stan niezadowolający
4.	Kocina 23	81,70 m ²	stan średni
5.	Pawłów 3a/1	48,70 m ²	stan dobry
6.	Pawłów 3a/2	48,70 m ²	stan dobry
7.	ul. Wielkopolska 29, Sośnie	68,69 m ²	stan dobry
8.	Szklarka Śląska 9	55,67 m ²	stan średni
9.	Szklarka Śląska 14	41,00 m ²	stan niezadowolający
10.	Szklarka Śląska 14	31,00 m ²	stan niezadowolający
11.	Szklarka Śląska 14	47,00 m ²	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 ²	stan niezadowolający
2.	Konradów 44	63,49 m ²	stan niezadowolający
3.	Konradów 44	51,83 m ²	stan dobry
4.	Konradów 44	21,84 m ²	stan dobry
5.	Konradów 44	51,87 m ²	stan dobry

4) lokale pod najem socjalny w budynkach stanowiących własność Gminy Sośnie:

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

5) lokale pod najem socjalny w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Sośnie:

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

6) lokale komunalne we władaniu Gminy Sośnie:

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

§ 5. 1. Prognoza kształtowania się mieszkaniowego zasobu Gminy Sośnie zakłada, że w latach 2024-2028 liczba lokali, o których mowa w § 4 i ich stan techniczny utrzyma się na dotychczasowym poziomie.

2. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Sośnie oraz stanu technicznego lokali prezentuje poniższa tabela:

L.p.	Adres lokalu:	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Chojnik 55	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
2.	ul. Janusza Korczaka 7/2, Sośnie	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
3.	ul. Janusza Korczaka 7/1,	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni

	Sośnie					
4.	ul. Janusza Korczaka 7/3, Sośnie	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
5.	ul. Janusza Korczaka 7/4, Sośnie	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający
6.	Kocina 23	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
7.	Pawłów 3a/1	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
8.	Pawłów 3a/2	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
9.	ul. Wielkopolska 29, Sośnie	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
10.	Szklarka Śląska 9	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
11.	Szklarka Śląska 14	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający
12.	Szklarka Śląska 14	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający
13.	Szklarka Śląska 14	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający
14.	Chojnik 46	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający
15.	Konradów 44	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający	stan niezadowolający
16.	Konradów 44	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
17.	Konradów 44	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
18.	Konradów 44	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
19.	Szklarka Śląska 9a/1	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
20.	Szklarka Śląska 9a/2	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
21.	Szklarka Śląska 9a/3	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
22.	Szklarka Śląska 9a/4	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
23.	Szklarka Śląska 9a/5	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
24.	Szklarka Śląska 9a/6	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
25.	Szklarka Śląska 26/4	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
26.	Cieszyn, ul. Słoneczna 1	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni

§ 6. Prognoza wskazana w § 5 ma charakter szacunkowy i może ulec zmianie, a Gmina Sośnie będzie dokładać wszelkich starań, by jej zasób mieszkaniowy się powiększał.

Rozdział 3.

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

§ 7. 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	modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania
2.	2025	1			
3.	2026	1			

4.	2027	1		potrzeb w oparciu o przeprowadzone przeglądy	dofinansowania ze środków zewnętrznych
5.	2028	1			

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 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.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Polityka czynszowa Gminy Sośnie zmierzać powinna do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Sośnie z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Sośnie w drodze zarządzenia.
3. 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.
4. 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.
5. Czynsz najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę bazową:
 - a) każdorazowo o 10% za:
 - brak łazienki,
 - brak bieżącej wody,
 - brak centralnego ogrzewania,
 - b) każdorazowo o 4% w przypadku lokalu o niezadowalającym stanie technicznym,
 - c) każdorazowo o 3% w następujących przypadkach:
 - budynek położony poza miejscowością Sośnie,
 - mieszkanie w całości położone w suterenie lub na strychu,
 - mieszkanie mające wspólny korytarz.

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

§ 10. 1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sośnie leży w kompetencji Wójta Gminy Sośnie.

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.
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 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.
3. Źródła finansowania będą takie same w całym okresie objętym niniejszym Programem.

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

§ 12. 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

§ 13. 1. 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) racjonalne gospodarować środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie,
 - 3) wspierać dobrowolne zamiany lokali, celem maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.
2. Gmina Sośnie umożliwi dokonywanie wymiany, zamiany lokali lub zapewni lokale zamienne najemcom, w związku z planowanym remontem budynku lub samego lokalu zajmowanego przez najemcę, a także, gdy budynek lub lokal został wyłączony z użytkowania.

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.