

**Uchwała Nr XXI/191/2020**  
**Rady Gminy Sobków**  
**z dnia 31 lipca 2020 r.**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem**  
**Gminy Sobków na lata 2020 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego* (t.j.: Dz.U. z 2020 r., poz. 611) uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

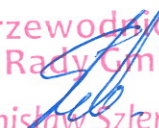
Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sobków na lata 2020– 2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobków.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Stanisław Szlembariski

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały nr XXI/191/2020**  
**Rady Gminy Sobków z dnia 31 lipca 2020 r.**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem**  
**Gminy Sobków na lata 2020 – 2026**

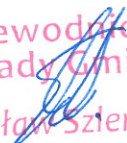
Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (t.j.: Dz.U. z 2020 r., poz. 611).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować 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 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.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr XV/171/2012 Rady Gminy Sobków z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobków na lata 2012 - 2016 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny okres.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Sobków Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Stanisław Szlembariski

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOBKÓW NA LATA 2020 - 2026**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobków zawiera prognozy działań Gminy w latach 2020 – 2026 zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

#### **§ 1.**

1. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:
  - 1) Utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym.
  - 2) Zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Sobków zwaną dalej „Gminą”.
  - 3) Tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

### **Rozdział 2**

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

#### **§ 2.**

1. Aktualnie w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków wchodzi 13 lokali mieszkalnych, znajdujących się:
  - w Domach Nauczyciela w Brzegach i Osowej – 8 lokali,
  - w Agronomówce w Osowej - 1 lokal,
  - w budynkach komunalnych w Sobkowie – 4 lokale.
2. W kolejnych latach objętych programem przewiduje się pozyskanie lokali socjalnych poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalnych będących

- własnością gminy w budynku agronomówki w Osowej, byłej strażnicy O.S.P. w Żernikach poprzez przebudowę, remont i zmianę funkcji użytkowej lokali.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie stanu technicznego budynku, wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje elektryczne, centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.
  4. Aktualny stan oraz prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach określają poniższe tabele.

#### I. Zestawienie lokali mieszkalnych

Lp.	Miejscowość /adres/	Nr lokalu	Ilość izb	Razem m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Sobków Pl. Wolności 17	1	2	39	Niski standard, piece węglowe, ubikacja na podwórku, instalacja wodociągowa, ogrzewanie – kuchnia węglowa, instalacja elektryczna. Budynek kwalifikuje się do remontu.
2.	Sobków Pl. Wolności 18	1	2	31	Stan techniczny średni. Niski standard, piece węglowe, łazienka, instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – kuchnia węglowa, instalacja elektryczna. Konstrukcja dachu kwalifikuje się do remontu.
		2	4	58	Stan techniczny średni. Standard średni, instalacja wod. - kan., łazienka, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna. Konstrukcja dachu kwalifikuje się do remontu
3.	Sobków Pl. Wolności 8	1	2	42,56	Stan techniczny średni. Standard średni, instalacja wod. - kan. , ubikacja na podwórku, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
4.	Dom Nauczyciela w Osowie	1	4	50	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piecokuchnia, instalacja elektryczna.
		2	4	50	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piecokuchnia, instalacja elektryczna.
		3	4	50	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piece węglowe, instalacja elektryczna.
		4	4	50	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piecokuchnia, instalacja elektryczna.
5.	Dom Nauczyciela w Brzegach	1	4	54	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piecokuchnia, instalacja elektryczna.
		2	4	54	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piecokuchnia, instalacja elektryczna.
		3	4	54	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piecokuchnia, instalacja elektryczna.
		4	4	54	Stan techniczny dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, piecokuchnia, instalacja elektryczna.
6.	Osowa Agronomówka	1	5	60	Stan techniczny budynku - dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, instalacja elektryczna, centralne ogrzewanie z kuchni węglowej
<b>Ogółem:</b>		<b>13</b>	<b>47</b>	<b>646,56</b>	



**Rozdział 4.**  
**Planowana sprzedaż lokali.**

**§ 4.**

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęte uchwały Rady Gminy Sobków.

**Rozdział 5.**

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

**§ 5.**

1. Gmina będzie dążyć do osiągnięcia stanu, w którym wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych pokrywać będą koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Jednak ze względu na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przewiduje się częściowe dofinansowanie jego utrzymania z własnych źródeł.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych o właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
3. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:
  - a) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
  - b) ogólnego stanu technicznego budynku,
  - c) wyposażenia lokalu w łazienkę i wc.
4. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż raz w roku.
5. Wójt Gminy Sobków w formie zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową przedstawionych w poniższej tabeli:

<b>Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych</b>	<b>Podwyżki w stosunku do stawki bazowej [%]</b>	<b>Obniżki w stosunku do stawki bazowej [%]</b>
Stan techniczny budynku mieszkalnego a/ o wysokim standardzie	10	-
b/ o niskim standardzie	-	10
Wyposażenie w instalację wodociągową	15	-
Wyposażenie w instalację kanalizacyjną	15	-
Wyposażenie w łazienkę i wc	15	-
Wyposażenie w centralne ogrzewanie	15	-
Lokal położony w suterenie	-	10

Lokal położony na poddaszu	-	10
Budynek położony w graniach terenu górniczego	-	10
Budynek położony w strefie zagrożenia powodziowego	-	10

## **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.**

#### **§ 6.**

1. Lokalami i budynkami zarządza Wójt Gminy Sobków w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy Sobków.
2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na:
  - prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących,
  - utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
  - naliczanie i podbieranie czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

#### **§ 7.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody własne, w tym z tytułu czynszów z najmu lokali oraz inne zewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, takie jak np. dotacje celowe.

## **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 wydatki inwestycyjne.**

#### **§ 8.**

1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wielkością wniesionych opłat czynszowych, zaliczek oraz pozyskanych środków. W latach objętym programem przewiduje się wykonywanie drobnych napraw w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokalu.
2. Wysokość kosztów w kolejnych latach programu na bieżącą eksploatację lokali i budynków, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	4000,00 zł	4000,00 zł	4000,00 zł	4000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł	5000,00 zł
Koszty remontów, konserwacji i usuwania awarii oraz modernizacji	5000,00 zł	15000,00 zł	20000,00 zł	25000,00 zł	20000,00 zł	20000,00 zł	10000,00 zł
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0

### Rozdział 9.

#### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

#### § 9.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu:
  - 1) podejmowanie działań związanych z weryfikacją umów najmu,
  - 2) realizację procesu zamian lokali mieszkalnych w celu racjonalnego przeprowadzania napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
  - 3) podejmowanie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu,
  - 4) prowadzenie remontów i modernizacji w sposób kompleksowy z równoczesną rewitalizacją terenów przyległych, w szczególności zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych,
  - 5) podjęcie działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji.
2. Uznaje się za konieczne podjęcie działań zmierzających do utworzenia tymczasowych pomieszczeń i lokali socjalnych przez adaptację lokali użytkowych lub przeznaczenie na ten cel lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
Stanisław Szembariski



Wyniki głosowania imiennego w sprawie: Podjęcie uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sobków na lata 2020 - 2026.

ZA: 13, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 2

### Lista imienna

ZA (13)

Augustyn Eugeniusz Bawoł Kazimierz Cymba Marek  
Dziopa Paweł Hanszke Krzysztof Kuchta Halina Kuś Mateusz  
Pyjas Józef Strojek Wiktor Syncerz Beata  
Szlembarski Stanisław Tkacz Kamila Wójcicka Danuta

PRZECIW (0)

WSTRZYMUJĘ SIĘ (0)

BRAK GŁOSU (0)

NIEOBECNI (2)

Gabryś Anna Piorun Paweł



System zarządzania pracami Rady Gminy / Miasta i Powiatu: eSesja.pl