

**UCHWAŁA NR LVI/479/2023
RADY GMINY SOBKÓW**

z dnia 26 lipca 2023 r.

**w sprawie zmiany załącznika do uchwały 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Sobków uchwala, co następuje:

§ 1. Zmianie ulega załącznik 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 i otrzymuje brzmienie jak w załączniku 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.

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy Sobków

Danuta Wójcicka

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 725) 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 12 lokali mieszkalnych, znajdujących się:
 - w Brzegach 104a tzw. "Dom Nauczyciela" – 4 lokale,
 - w Osowej 14 tzw. "Dom Nauczyciela" – 4 lokale,
 - w Osowej 5 tzw. "Agronomówka" - 1 lokal,
 - w budynkach komunalnych w Sobkowie – 3 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 ²	Stan techniczny
1.	Sobków Pl. Wolności 18	1	2	32,74	Stan techniczny średni. Niski standard, łazienka, instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piecyk, instalacja elektryczna. Konstrukcja dachu kwalifikuje się do remontu.
		2	2	30,23	Stan techniczny średni. Standard średni, instalacja wod. - kan., łazienka, ogrzewanie – piecyk, instalacja elektryczna. Konstrukcja dachu kwalifikuje się do remontu
2.	Sobków Pl. Wolności 8	1	2	42,56	Stan techniczny średni. Standard średni, instalacja wod. - kan. , ubikacja na podwórku, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna.
3.	tzw. "Dom Nauczyciela w Osowie" Osowa 14	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.
4.	tzw. "Dom Nauczyciela w Brzegach" Brzegi 104a	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.
5.	tzw. "Agronomówka" Osowa 5	1	5	60	Stan techniczny budynku - dobry, instalacja wod. - kan., łazienka, instalacja elektryczna, centralne ogrzewanie z kuchni węglowej
Ogółem:		12	43	581,53	

II. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sobków

Lata	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ilość lokali komunalnych	13	13	13	12	12	13	14

i socjalnych							
--------------	--	--	--	--	--	--	--

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 3.

1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacji instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.
3. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych kontroli budynku wynikających z art. 62 ustawy Prawo budowlane
4. Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych jakimi dysponuje gmina, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu.
5. Plan remontów i modernizacji na zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela.

L.p	Budynek	Plan remontów i modernizacji lokali w kolejnych latach					
		2020 2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Osowa 5	Bieżące naprawy i remonty	Wykonanie odwodnienia budynku	Bieżące naprawy i remonty	Remont instalacji elektrycznej	Malowanie budynku	Bieżące naprawy i remonty
2.	Osowa 14	Bieżące naprawy i remonty	Wymiana opaski przy budynku	Malowanie budynku	Położenie płytek na klatce chodowej	Remont ogrodenia	Bieżące naprawy i remonty
3.	Brzegi 104a	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Malowanie budynku	Położenie płytek na klatce chodowej	Remont instalacji elektrycznej	Bieżące naprawy i remonty
4.	Pl. Wolności 18	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Remont dachu	Remont instalacji elektrycznej	Bieżące naprawy i remonty
5	Sobków Pl. Wolności 8	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty	Bieżące naprawy i remonty

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 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową przedstawionych w poniższej tabeli:

Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Podwyżki w stosunku do stawki bazowej [%]	Obniżki w stosunku do stawki bazowej [%]
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 granicach 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,
 - utrzymaniu 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 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.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw i lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wprowadzenie zmian 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 wynika z konieczności wyłączenia z mieszkaniowego zasobu Gminy Sobków lokalu znajdującego się przy ul. Plac Wolności 17 w Sobkowie. Zgodnie z wykonaną przez rzeczoznawcę budowlanego ekspertyzą stan techniczny budynku nie pozwala na jego dalsze użytkowanie. Równocześnie z wyłączeniem w/w lokalu zmniejsza się ilość lokali komunalnych należących do mieszkaniowego zasoby Gminy Sobków oraz ich łączna wartość powierzchni użytkowej.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Wyniki głosowania jawnego w sprawie: Podjęcie uchwały w sprawie zmiany załącznika do uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sobków na lata 2020 – 2026.

ZA: **11**, PRZECIW: **0**, WSTRZYMUJĘ SIĘ: **0**, BRAK GŁOSU: **0**, NIEOBECNI: **4**

Lista imienna

ZA (11)

Augustyn Eugeniusz Bawoł Kazimierz Cymba Marek

Gabryś Anna Hanszke Krzysztof Kuchta Halina Kuś Mateusz

Pyjas Józef Strojek Wiktor Tkacz Kamila Wójcicka Danuta

PRZECIW (0)

WSTRZYMUJĘ SIĘ (0)

BRAK GŁOSU (0)

NIEOBECNI (4)

Dziopa Paweł Piorun Paweł Syncerz Beata

Szlembarski Stanisław