



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 4622

UCHWAŁA NR XVII/106/2025 RADY GMINY SOŃSK

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sońsk na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 ze zm.) Rada Gminy Sońsk uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sońsk na lata 2025-2030 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sońsk.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Sońsk

Michał Pawlak

Załącznik do uchwały Nr XVII/106/2025
Rady Gminy Sońsk
z dnia 28 kwietnia 2025 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOŃSK NA LATA 2025-2030

ROZDZIAŁ 1

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

§ 1

1. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sońsk na lata 2025-2030 jest określenie wielkości potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.
2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. zasób mieszkaniowy Gminy Sońsk tworzy: 18 lokali.
3. Strukturę zasobu mieszkaniowego Gminy Sońsk wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawiają poniższe zestawienia:

Lp.	Nieruchomość	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Instalacja elektryczna	Wodociąg	Kanalizacja	Gaz sieciowy
1.	Ciemniewko	1	45,5	+	+	-	-
2.	Gąsocin	2	130,98	+	+	+	-
3.	Komory Błotne	2	90,64	+	+	-	-
4.	Koźniewo Średnie	1	39,00	+	-	-	-
5.	Sarnowa Góra	1	43,00	+	+	-	-
6.	Sońsk ul. Ciechanowska	1	81,39	+	+	+	-
7.	Sońsk ul. Zacisze	2	93,07	+	+	+	+
8.	Spądoszyn	1	61,60	+	-	-	-
9.	Strusinek	7	214,67	+	+	-	-

4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sońsk w latach 2025-2030.

	Stan zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2024 r.	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Sońsk w poszczególnych latach					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prognozowana ilość lokali mieszkalnych	18	18	18	18	18	18	18

5. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Sońsk na przestrzeni lat 2025-2030 nie ulegnie zmianie.
6. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sońsk jest zróżnicowany. Na stan techniczny budynków rzutuje rodzaj konstrukcji, wyposażenie w instalacje, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji, sposób utrzymania, użytkowania i stopień zniszczenia.
7. Większość budynków wymaga remontów pociągających za sobą znaczne nakłady finansowe. Część z tych budynków objęta jest nadzorem i opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powoduje to konieczność uzgadniania wszelkich remontów z służbami konserwatorskimi.
8. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie pokrycia dachowego, naprawy kominów, instalacji elektrycznej i wodnokanalizacyjnej.

ROZDZIAŁ 2**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.****§ 2**

1. Potrzeby remontowe wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia oraz środowiska. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacji budynków oraz wymienić elementy technicznie zużyte.
2. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat.
3. W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjmuje się jako priorytetowe:
 - a) wykonanie koniecznych remontów pokryć dachowych,
 - b) wymianę instalacji elektrycznej,
 - c) roboty awaryjne i nieprzewidziane,
 - d) wymianę stolarki.
4. Stan techniczny budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Sońsk wraz z zestawieniem potrzeb remontowych przedstawia poniższe zestawienie:

Stan bardzo dobry – elementy (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany o konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń, cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.

Stan dobry – w elementach budynku (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) występują niewielkie uszkodzenia lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu, wymagane drobne prace remontowe.

Stan dostateczny – w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki, cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę, wymagane prace remontowe o dużym zakresie względnie wymiana poszczególnych elementów.

Stan zły – w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu, wymagane prace remontowe o dużym zakresie, względnie remont kapitalny całego budynku.

Nieruchomość	Ogólny stan budynku	Potrzeby remontowe
Ciemniewko	zły	remont komina i pokrycia dachowego, elewacji i stolarki okiennej
Gąsocin	dobry	wymiana pokrycia dachowego
Komory Błotne	dostateczny	wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji
Koźniewo Średnie	dostateczny	remont komina i pokrycia dachowego, elewacji i stolarki okiennej
Sarnowa Góra	bardzo dobry	-
Sońsk ul. Ciechanowska	dobry	-
Sońsk ul. Zacisze	bardzo dobry	-
Spądoszyn	zły	kapitalny remont
Strusinek	dobry	uzupełnienie ubytków na betonowych schodach, remont elewacji

Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Sońsk przedstawia poniższe zestawienie.

Stan techniczny budynku	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bardzo dobry	3	3	3	3	3	3
Dobry	10	10	10	11	11	11
Dostateczny	3	3	3	2	2	3
Zły	2	2	2	2	2	1

5. Plan remontów na lata 2025-2030.

Zakres planowanych remontów	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Remonty pokryć dachowych	5 000	10 000	10 000	5 000	3 000	2 500
Wymiana instalacji elektrycznej	5 000	5 000	4 000	5 000	2 000	2 500
Wymiana stolarki	5 000	5 000	6 000	5 000	3 000	2 500
Remonty elewacji	5 000	5 000	10 000	5 000	7 000	2 500
RAZEM	20 000	25 000	30 000	20 000	15 000	10 000

ROZDZIAŁ 3**Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030****§ 3**

W okresie objętym programem Gmina Sońsk nie planuje sprzedaży lokali.

ROZDZIAŁ 4**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.****§ 4**

1. Wynikające z przepisów prawa obowiązki Gminy Sońsk związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w obszarze utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji Gminy, zobowiązują Gminę do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej, polegającej na osiągnięciu przychodów czynszowych pozwalających pokryć zmieniające się koszty utrzymania zasobu.
2. Skutkiem tego polityka czynszowa w latach 2025-2030 prowadzona przez Gminę Sońsk powinna zmierzać do takiego poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także umożliwić przeprowadzanie remontów.
3. W zasobie mieszkaniowym gminy rozróżnia się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za najem lokali mieszkalnych - 1,46 zł za 1 m²,
 - b) za najem socjalny lokalu – 1,10 zł za 1 m².
4. W zasobie mieszkaniowym Gminy Sońsk ustala się następujące czynniki podwyższające stawki czynszu:
 - a) położenie budynku w miejscowości: Sońsk, Gołotczyzna, Gąsocin, Soboklęczysz - **20%**
 - b) lokal nie jest położony w suterenie budynku - **10%**
 - c) wyposażenie w co najmniej dwie instalacje i urządzenia techniczne spośród CO, kanalizacja/szambo, wodociąg - **40%**
 - d) położenie lokalu w budynku, którego stan został określony jako bardzo dobry, dobry - **30%**
5. Osoby znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej mają zapewnioną możliwość korzystania z dodatków mieszkaniowych, jako formy dofinansowania do ponoszonych opłat z tytułu użytkowania mieszkania.

Przewiduje się możliwość obniżenia czynszu w przypadku wniosku najemcy, którego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
6. Obecne stawki czynszu uwzględniają zarówno konieczność utrzymania substancji mieszkaniowej na wystarczającym poziomie, jak również uwzględniają realne możliwości finansowe lokatorów. Długookresowa polityka czynszowa będzie się opierała na zasadach określonych w przepisach prawa z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.
7. Planowana wysokość czynszu za lokale komunalne w latach 2025-2030:

Rodzaj stawki czynszu	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Stawka podstawowa	1,70	1,80	2,00	2,20	2,30	2,40
Stawka maksymalna	3,40	3,60	4,00	4,40	4,60	4,80
Stawka za najem socjalny lokalu	1,20	1,30	1,50	1,70	1,80	1,90

ROZDZIAŁ 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sońsk.

§ 5

1. Budynki i lokale mieszkalne Gminy Sońsk zarządzane są przez Wójta Gminy Sońsk. Zadania mające na celu zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Gmina realizuje samodzielnie.
2. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - b) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu; pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - c) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego;
 - d) prowadzenie spraw remontowych;
 - e) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu.
3. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza da zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez gminę Sońsk wobec lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania. Stąd też Gmina nie przewiduje w kolejnych talach zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem, o ile konieczność taka nie będzie wynikała z obowiązujących przepisów prawa.

ROZDZIAŁ 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6

1. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem przyjmuje się:
 - a) przychody z tytułu czynszów najmu;
 - b) przychody z tytułu czynszów najmu za lokale użytkowe;
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - a) środki z dotacji Unii Europejskiej;
 - b) środki z budżetu państwa;
 - c) środki z kredytów i pożyczek.

ROZDZIAŁ 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty inwestycyjne.

§ 7

1. Wysokość kosztów w kolejnych latach objętych niniejszym programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów administrowania lokalami.

2. Planowana wysokość kosztów w latach 2025-2030.

Rodzaj wydatku	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji i napraw	15 000	15 000	15 000	15 000	17 000	17 000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	20 000	25 000	30 000	20 000	15 000	10 000
Razem	35 000	40 000	45 000	35 000	32 000	27 000

ROZDZIAŁ 8**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.****§ 8**

1. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem będzie podejmowała następujące działania:
 - a) zabezpieczać corocznie w budżecie Gminy stosowne środki na wykonanie remontów bieżących;
 - b) prowadzić działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego lokali poprzez dokonywanie niezbędnych remontów i modernizacji, co w konsekwencji pozwoli na utrzymanie stanu mieszkaniowego zasobu gminy w dobrym stanie technicznym;
 - c) prowadzić windykację należności celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami czynszowymi.