



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 października 2024 r.

Poz. 8017

UCHWAŁA NR VI/59/2024 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

Załącznik do uchwały Nr VI/59/2024
Rady Gminy Sośnie
z dnia 30 września 2024 r.

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 m², 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 rozbiórki.

§ 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 socjalne 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 socjalne 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

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 ciepłą 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.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. 1. Stawki czynszu za 1 m² 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 m² 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) racjonalne gospodarować środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie,
- 3) wspierać dobrowolne zamiany lokali celem maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.