

**UCHWAŁA NR XXX/297/21  
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE**

z dnia 30 marca 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobótka  
w latach 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 713, 1378) 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 2020 r. poz. 611)

**Rada Miejska w Sobótce  
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobótka w latach 2021-2025, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XLIX/383/18 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 26 września 2018 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2023 oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Sobótka.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sobótka.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sobótce



**Hanna Piwowarska**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOBÓTKA W LATACH 2021 - 2025

### Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Program ma służyć ustaleniu potencjału i planowaniu wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy oraz racjonalnemu gospodarowaniu lokalami służącymi do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Sobótka w perspektywie lat 2021 – 2025.

§ 2. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na ustaleniu i analizie posiadanego zasobu pod względem sprzedaży lokali mieszkalnych lub wynajmie lokali mieszkalnych, wynajmie socjalnym lokali oraz najmie lokali i pomieszczeń chronionych i tymczasowych w oparciu o ten zasób.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie o ochronie lokatorów** - należy przez to rozumieć ustawę 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),
- 2) **gminie** - należy przez to rozumieć gminę Sobótka,
- 3) **burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Sobótka,
- 4) **dochodzie** - należy rozumieć dochód określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 5) **osobach pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych** - należy rozumieć osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, tj. ogólnej powierzchni pokoi lub w lokalu niespełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane;
- 6) **adaptacji** - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane;
- 7) **komisji (komisji mieszkaniowej)** - należy przez to rozumieć radnych będących członkami Komisji Spraw Obywatelskich Rady Miejskiej w Sobótce oraz osób przez nią dodatkowo powołanych w skład komisji.

### Rozdział 2.

#### Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2021 - 2025

§ 4. 1. Przyjmuje się, że aktualnie w zasobach gminy Sobótka, według stanu na dzień 30 marca 2021 roku, znajdują się **2** lokale w domach jednorodzinnych i **197** lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, w tym **105** lokali znajdujących się w budynkach wielorodzinnych należących w całości do gminy oraz **94** lokale znajdujące się w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem w części odpowiadającej posiadanemu udziałowi.

2. Łącznie na mieszkaniowy zasób Gminy Sobótka składa się **199** lokali, których wykaz zawiera poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Ulica	Nr budynku	Nr mieszkani a	Powierzchni a użytkowa (m <sup>2</sup> )	Stan lokalu/uwagi
1.	Sobótka	T. Kościuszki	4	1	11,82	Zadawalający/Wspólnota a Mieszk.
2.	Sobótka	T. Kościuszki	4	2	37,86	Zadawalający/Wspólnota a Mieszk.
3.	Sobótka	T. Kościuszki	5	8	34,71	Dobry/Wspólnota

						Mieszk.
4.	Sobótka	T. Kościuszki	5	11	41,82	Dobry/Wspólnota Mieszk.
5.	Sobótka	T. Kościuszki	6	2	44,4	Zadowolający/Wspólnota Mieszk.
6.	Sobótka	T. Kościuszki	6	4	16,20	Zadowolający/Wspólnota Mieszk.
7.	Sobótka	T. Kościuszki	8	1	46,09	Dobry/Wspólnota Mieszk.
8.	Sobótka	T. Kościuszki	8	5	37,00	Dobry/Wspólnota Mieszk.
9.	Sobótka	T. Kościuszki	10	adaptacja	31,00	Dobry/Wspólnota Mieszk.
10.	Sobótka	T. Kościuszki	13	1	26,46	Dobry
11.	Sobótka	T. Kościuszki	13	2	22,54	Zadowolający
12.	Sobótka	T. Kościuszki	13	3	31,11	Dobry
13.	Sobótka	T. Kościuszki	13	4	52,16	Dobry
14.	Sobótka	T. Kościuszki	15	1	48,01	Dobry/Wspólnota Mieszk.
15.	Sobótka	T. Kościuszki	15	2	27,04	Dobry/Wspólnota Mieszk.
16.	Sobótka	T. Kościuszki	15	3	36,55	Dobry/Wspólnota Mieszk.
17.	Sobótka	T. Kościuszki	21	3	60,55	Dobry/Wspólnota Mieszk.
18.	Sobótka	T. Kościuszki	21	4	46,5	Dobry/Wspólnota Mieszk.
19.	Sobótka	T. Kościuszki	21	5	46,65	Dobry/Wspólnota Mieszk.
20.	Sobótka	T. Kościuszki	21	6	51,19	Dobry/Wspólnota Mieszk.
21.	Sobótka	T. Kościuszki	27	1	66,09	Zadowolający
22.	Sobótka	T. Kościuszki	27	2	39,33	Zadowolający
23.	Sobótka	T. Kościuszki	27	3	53,01	Zadowolający
24.	Sobótka	T. Kościuszki	33	1	47,34	Zadowolający
25.	Sobótka	T. Kościuszki	33	2	35,62	Zadowolający
26.	Sobótka	T. Kościuszki	33	3	27,08	Zadowolający
27.	Sobótka	T. Kościuszki	37	1	29,37	Dobry/Wspólnota Mieszk.
28.	Sobótka	T. Kościuszki	37	4	24,75	Dobry/Wspólnota Mieszk.
29.	Sobótka	T. Kościuszki	43	2	51,83	Dobry/Wspólnota Mieszk.
30.	Sobótka	T. Kościuszki	43	3	22,71	Dobry/Wspólnota Mieszk.
31.	Sobótka	T. Kościuszki	43	8	45,45	Dobry/Wspólnota Mieszk.
32.	Sobótka	T. Kościuszki	57	1	25,53	Dobry
33.	Sobótka	T. Kościuszki	57	2	26,54	Dobry
34.	Sobótka	T. Kościuszki	57	3	53,88	Dobry
35.	Sobótka	A. Mickiewicza	3A	1	64,50	Dobry
36.	Sobótka	A. Mickiewicza	3A	1a (adaptacja)	33,00	Dobry
37.	Sobótka	A. Mickiewicza	3A	2	39,02	Dobry

38.	Sobótka	A. Mickiewicza	3A	2a (adaptacja)	28,53	Dobry
39.	Sobótka	A. Mickiewicza	3A	3	35,45	Dobry
40.	Sobótka	A. Mickiewicza	3A	4	31,01	Dobry
41.	Sobótka	A. Mickiewicza	3A	5	31,97	Dobry
42.	Sobótka	A. Mickiewicza	3A	6	30,97	Dobry
43.	Sobótka	A. Mickiewicza	3A	7	27,50	Dobry
44.	Sobótka	A. Mickiewicza	3A	8	13,79	Dobry
45.	Sobótka	A. Mickiewicza	5A	1	19,62	Zadowolający
46.	Sobótka	A. Mickiewicza	5A	2	52,50	Zadowolający
47.	Sobótka	A. Mickiewicza	5A	4	24,39	Zadowolający
48.	Sobótka	A. Mickiewicza	5A	5	15,85	Zadowolający
49.	Sobótka	A. Mickiewicza	5A	6	10,96	Zadowolający
50.	Sobótka	A. Mickiewicza	5A	7	18,37	Zadowolający
51.	Sobótka	A. Mickiewicza	9	1	58,34	Dobry/Wspólnota Mieszk.
52.	Sobótka	A. Mickiewicza	9	4	20,15	Dobry/Wspólnota Mieszk.
53.	Sobótka	A. Mickiewicza	9	5	17,43	Dobry/Wspólnota Mieszk.
54.	Sobótka	A. Mickiewicza	9	6	59,03	Dobry/Wspólnota Mieszk.
55.	Sobótka	A. Mickiewicza	11	4	52,46	Dobry/Wspólnota Mieszk.
56.	Sobótka	Rynek	7	1	34,65	Dobry/Wspólnota Mieszk.
57.	Sobótka	Rynek	7	5	34,23	Dobry/Wspólnota Mieszk.
58.	Sobótka	Strzelców	2A	1	54,66	Dobry
59.	Sobótka	Pl. Wolności	3	1	61,02	Dobry/Wspólnota Mieszk.
60.	Sobótka	Pl. Wolności	3	5	42,53	Dobry/Wspólnota Mieszk.
61.	Sobótka	Szkolna	1	3	88,80	Dobry/Wspólnota Mieszk.
62.	Sobótka	Szkolna	1	4	81,70	Dobry/Wspólnota Mieszk.
63.	Sobótka	Św. Anny	1	2	45,03	Dobry/Wspólnota Mieszk.
64.	Sobótka	Św. Anny	1	4	16,46	Zadowolający/Wspólnot a Mieszk.
65.	Sobótka	Św. Anny	1	5	26,42	Zadowolający/Wspólnot a Mieszk.
66.	Sobótka	Świdnicka	9	2	27,06	Dobry/Wspólnota Mieszk.
67.	Sobótka	Świdnicka	9	7	7,54	Dobry/Wspólnota Mieszk.
68.	Sobótka	Św. Jakuba	5	1	65,89	Dobry
69.	Sobótka	Św. Jakuba	5	2	18,8	Dobry/Wspólnota Mieszk.
70.	Sobótka	Św. Jakuba	5	3	39,84	Dobry/Wspólnota Mieszk.
71.	Sobótka	Św. Jakuba	5	4	28,23	Dobry/Wspólnota Mieszk.

72.	Sobótka	Św. Jakuba	5	5	51,97	Dobry/Wspólnota Mieszk.
73.	Sobótka	Św. Jakuba	5	6	51,93	Dobry/Wspólnota Mieszk.
74.	Sobótka	Św. Jakuba	6	3	42,36	Zadowolający/Wspólnota a Mieszk.
75.	Sobótka	Św. Jakuba	6	4	41,24	Dobry/Wspólnota Mieszk.
76.	Sobótka	Św. Jakuba	6	6	88,00	Dobry/Wspólnota Mieszk.
77.	Sobótka	Św. Jakuba	26A	1	20,49	Dobry
78.	Sobótka	Św. Jakuba	26A	2	25,53	Dobry
79.	Sobótka	Św. Jakuba	26A	3	28,6	Dobry
80.	Sobótka	Św. Jakuba	26A	4	22,58	Dobry
81.	Sobótka	Św. Jakuba	36	1	45,35	Dobry/Wspólnota Mieszk.
82.	Sobótka	Św. Jakuba	42A	Adaptacja	26,18	Dobry/Wspólnota Mieszk.
83.	Sobótka	Św. Jakuba	56	1	61,49	Dobry
84.	Sobótka	Św. Jakuba	56	2	37,30	Dobry
85.	Sobótka	Św. Jakuba	56	3	46,34	Dobry
86.	Sobótka	Św. Jakuba	56	4	47,23	Dobry
87.	Sobótka	Św. Jakuba	56	5	54,19	Dobry
88.	Sobótka	Św. Jakuba	58	1	46,67	Dobry
89.	Sobótka	Św. Jakuba	58	2	40,54	Dobry
90.	Sobótka	Św. Jakuba	58	3	26,08	Dobry
91.	Sobótka	Św. Jakuba	58	4	39,47	Dobry
92.	Sobótka	Św. Jakuba	58	5	30,97	Dobry
93.	Sobótka	Św. Jakuba	58	6	31,72	Dobry
94.	Sobótka	Św. Jakuba	64	1a	17,80	Zadowolający
95.	Sobótka	Św. Jakuba	64	1	31,20	Zadowolający
96.	Sobótka	Św. Jakuba	64	2	30,47	Zadowolający
97.	Sobótka	Św. Jakuba	64	2a	20,02	Zadowolający
98.	Sobótka	Św. Jakuba	64	3	22,08	Zadowolający
99.	Sobótka	Św. Jakuba	64	4	30,80	Zadowolający
100.	Sobótka	Św. Jakuba	64	5	31,67	Zadowolający
101.	Sobótka	Św. Jakuba	64	6	25,35	Zadowolający
102.	Sobótka	Św. Jakuba	64	7	66,67	Zadowolający
103.	Sobótka	F. Chopina	17	1	22,80	Dobry/Wspólnota Mieszk.
104.	Sobótka	F. Chopina	17	2	33,30	Dobry/Wspólnota Mieszk.
105.	Sobótka	F. Chopina	4		100,28	Dobry
106.	Sobótka	Wrocławska	4	2	58,50	Dobry/Wspólnota Mieszk.
107.	Sobótka	Wrocławska	4A	1	13,86	Dobry/Wspólnota Mieszk.
108.	Sobótka	Wrocławska	6	8	53,15	Zadowolający/wspólnota Mieszk.

109.	Sobótka	Wrocławska	14	1	50,74	Zadowolający/wspólnota Mieszk.
110.	Sobótka	Browarniana	7	1	49,65	Zadowolający
111.	Sobótka	Browarniana	7	2	73,03	Zadowolający
112.	Sobótka	Browarniana	7	3	58,57	Zadowolający
113.	Sobótka	Browarniana	7	3a	68,77	Zadowolający
114.	Sobótka	Browarniana	7	3b	56,98	Zadowolający
115.	Sobótka	Browarniana	7	4	32,37	Zadowolający
116.	Sobótka	Browarniana	7	5	66,5	Zadowolający
117.	Sobótka	Browarniana	7	6	27,47	Zadowolający
118.	Sobótka	Browarniana	7	7	37,28	Zadowolający
119.	Sobótka	Browarniana	7	8	66,23	Zadowolający
120.	Sobótka	Browarniana	7	9	23,20	Zadowolający
121.	Sobótka	Browarniana	7	10	40,50	Zadowolający
122.	Sobótka	Browarniana	22	1	45,57	Zadowolający/Wspólnota Mieszk.
123.	Sobótka	Browarniana	22	4	13,06	Zadowolający/Wspólnota Mieszk.
124.	Sobótka	Młyńska	3	4	35,02	Dobry/Wspólnota Mieszk.
125.	Sobótka	Młyńska	3	5	29,00	Dobry/Wspólnota Mieszk.
126.	Sobótka	Młyńska	3	10	42,22	Dobry/Wspólnota Mieszk.
127.	Sobótka	M. Skłodowskiej-Curie	28A	1	19,87	Dobry/Wspólnota Mieszk.
128.	Sobótka	M. Skłodowskiej	28A	2	21,60	Dobry/Wspólnota Mieszk.
129.	Sobótka	M. Skłodowskiej	28	1a	14,91	Dobry
130.	Sobótka	M. Skłodowskiej	28	1	65,15	Dobry
131.	Sobótka	M. Skłodowskiej	28	2	34,92	Dobry
132.	Sobótka	M. Skłodowskiej	28	3	58,06	Dobry
133.	Sobótka	M. Skłodowskiej	28	4	33,11	Dobry
134.	Sobótka	M. Skłodowskiej	28	5	33,87	Dobry
135.	Sobótka	M. Skłodowskiej	28	6	41,26	Dobry
136.	Sobótka	M. Skłodowskiej	28	7	19,05	Dobry
137.	Sobótka	Zamkowa	2	1	19,90	Zadowolający/Wspólnota

						a Mieszk.
138.	Sobótka	Zamkowa	2	2	19,80	Zadawalający/Wspólnota a Mieszk.
139.	Sobótka	Zamkowa	8	1	47,07	Dobry/Wspólnota Mieszk.
140.	Sobótka	Zamkowa	8	2	40,30	Dobry/Wspólnota Mieszk.
141.	Sobótka	Zamkowa	8	3	27,49	Dobry/Wspólnota Mieszk.
142.	Sobótka	Zamkowa	8	6	40,71	Dobry/Wspólnota Mieszk.
143.	Sobótka	Zamkowa	8	9	41,24	Dobry/Wspólnota Mieszk.
144.	Sobótka	Zamkowa	10	2	51,18	Dobry/Wspólnota Mieszk.
145.	Sobótka	Zamkowa	10	4	52,63	Dobry/Wspólnota Mieszk.
146.	Sobótka	Zamkowa	10	5	30,42	Dobry/Wspólnota Mieszk.
147.	Sobótka	Zamkowa	10	6	41,18	Dobry/Wspólnota Mieszk.
148.	Sobótka	Zamkowa	11	1	52,18	Zadawalający
149.	Sobótka	Zamkowa	11	2	56,86	Zadawalający
150.	Sobótka	Zamkowa	11	3	51,77	Zadawalający
151.	Sobótka	Zamkowa	11	4	60,90	Zadawalający
152.	Sobótka	Zamkowa	11	5	66,40	Zadawalający
153.	Sobótka	Zamkowa	11	6	54,47	Zadawalający
154.	Sobótka	Zamkowa	11	7	62,7	Zadawalający
155.	Sobótka	R. Zmorskiego	1	1	69,81	Dobry/Wspólnota Mieszk.
156.	Sobótka	R. Zmorskiego	1	4	31,92	Dobry/Wspólnota Mieszk.
157.	Sobótka	R. Zmorskiego	2	1	51,12	Zadawalający/Wspólnota a Mieszk.
158.	Sobótka	R. Zmorskiego	2	2	65,98	Zadawalający/Wspólnota a Mieszk.
159.	Sobótka	R. Zmorskiego	2	4	70,70	Zadawalający/Wspólnota a Mieszk.
160.	Sobótka	R. Zmorskiego	4	1	58,17	Dobry/Wspólnota Mieszk.
161.	Sobótka	R. Zmorskiego	4	4	49,07	Dobry/Wspólnota Mieszk.
162.	Sobótka	R. Zmorskiego	5	5	20,81	Dobry/Wspólnota Mieszk.
163.	Sobótka	R. Zmorskiego	5	6	37,30	Dobry/Wspólnota Mieszk.
164.	Sobótka	R. Zmorskiego	19	12	37,45	Dobry/Wspólnota Mieszk.
165.	Sobótka	R. Zmorskiego	21	2	43,96	Dobry/Wspólnota Mieszk.

166.	Sobótka	R. Zmorskiego	21	3	44,21	Dobry/Wspólnota Mieszk.
167.	Sobótka	R. Zmorskiego	21	4	37,49	Dobry/Wspólnota Mieszk.
168.	Sobótka	R. Zmorskiego	21	5	44,29	Dobry/Wspólnota Mieszk.
169.	Sobótka	R. Zmorskiego	21	6	44,23	Dobry/Wspólnota Mieszk.
170.	Sobótka	R. Zmorskiego	21	8	37,63	Dobry/Wspólnota Mieszk.
171.	Garncarsko	Nowowiejska	26	4	13,29	Dobry/Wspólnota Mieszk.
172.	Garncarsko	Nowowiejska	30	1	21,44	Zadowolający/Wspólnota Mieszk.
173.	Garncarsko	Nowowiejska	30	2	39,79	Zadowolający/Wspólnota Mieszk.
174.	Wojnarowice	Boczna	4	2	52,18	Zadowolający/Wspólnota Mieszk.
175.	Przemilów	Partyzantów	4		26,71	Zadowolający
176.	Okulice	Leśna	5	1	68,62	Zadowolający
177.	Okulice	Leśna	12	1	40,20	Zadowolający
178.	Okulice	Leśna	12	2	42,98	Zadowolający
179.	Będkowice	Wolności	1	1	38,20	Zadowolający
180.	Będkowice	Wolności	1	2	30,10	Zadowolający
181.	Będkowice	Wolności	1	3	39,70	Zadowolający
182.	Będkowice	Wolności	1	4	30,80	Zadowolający
183.	Będkowice	Wolności	1	5	41,54	Zadowolający
184.	Sulistrowice	B. Chrobrego	2A		82,68	Dobry
185.	Sulistrowice	Szkolna	1	1	70,88	Zadowolający
186.	Sulistrowice	Szkolna	1	2	73,29	Zadowolający
187.	Sulistrowice	Szkolna	1	3	76,09	Zadowolający
188.	Sulistrowice	Szkolna	1	4	75,42	Zadowolający
189.	Sulistrowice	Szkolna	1	5	34,66	Zadowolający
190.	Sulistrowice	Szkolna	1	6	48,65	Zadowolający
191.	Sulistrowice	Szkolna	1	7	67,45	Zadowolający
192.	Rogów Sobócki	Wrocławska	14	1	28,15	Zadowolający
193.	Rogów Sobócki	Wrocławska	14	2	27,90	Zadowolający
194.	Rogów	Wrocławska	14	3	60,82	Zadowolający



	Sobócki					
195.	Rogów Sobócki	Wrocławska	77	1	95,94	Zadawalający
196.	Rogów Sobócki	Wrocławska	77	2	40,75	Zadawalający
197.	Mirosławice	Wrocławska	12	3 (adaptacja)	45,00	Dobry /Wspólnota mieszk.
198.	Olbrachtowice	Wronia	18	adaptacja	43,30	Dobry /Wspólnota mieszk.
199.	Księginice	T. Kościuszki	7	3	18,64	Zadawalający/Wspólnota mieszk.

§ 6. Gmina przeznaczyła 1 lokal położony w Sobótce przy ul. Kościuszki 37/1 na mieszkanie chronione, który będzie pozostawało w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Sobótce.

§ 7. Łączna powierzchnia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi **8 190,03** metrów kwadratowych (**8 214,54** m<sup>2</sup> z uwzględnieniem lokali w adaptacji).

§ 8. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez rozbudowę lub adaptację istniejących budynków i lokali oraz nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

§ 9. 1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokalu są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez lokatorów.

2. Stan techniczny budynków i lokali określa się na podstawie Księgi obiektu budowlanego budynku prowadzonej zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, przy czym zastosowane kryteria oceny stanu technicznego przedstawia tabela:

Lp	Stan	Opis
1	Bardzo dobry	naprawy nie są wymagane (nie więcej niż 5 lat od wybudowania lub remontu)
2	Dobry	wymagane drobne naprawy, renowacje powłok malarskich lub usuwanie skutków drobnych awarii.
3	Zadawalający	występująca konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w istotnym zakresie np. dachu, wymiana stolarki okiennej
4	Zły	występuje konieczność rozbiórki lub remontu kapitalnego lokalu lub/i budynku

3. Prognozowaną zmianę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych ustala się zgodnie z poniższą tabelą, która określa ilość lokali w danym roku zgodnie z ich stanem technicznym:

Lp	Rok	Stan bardzo dobry	Stan dobry	Stan zadawalający	Stan zły
1	2021	-	117	82	-
2	2022	-	114	70	-
3	2023	-	110	65	-
4	2024	-	105	61	2
5	2025	-	103	57	2

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2021 – 2025

§ 10. 1. Stan techniczny lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, w których się znajdują lokale, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

2. Przez poprawę stanu technicznego należy rozumieć w szczególności:

- 1) zapewnienie działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku,
- 2) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków, służących do wspólnego użytku mieszkańców,

- 3) dokonywanie napraw budynków i lokali mieszkalnych,
- 4) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy.

§ 11. 1. W celu utrzymania należytego stanu technicznego ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:

- 1) termomodernizacja budynków, z zastosowaniem docieplenia ścian i dachów,
- 2) remonty dachów i elewacji,
- 3) wymiana drzwi i okien,
- 4) wymiana i modernizacja instalacji: grzewczych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych,
- 5) wykonanie i przebudowa pieców,
- 6) wymiana rynien i rur spustowych.

2. Burmistrz ustali corocznie szczegółowy plan koniecznych remontów, z uwzględnieniem określonych powyżej priorytetowych działań.

3. Planuje się przeznaczyć następujące kwoty na remonty i inwestycje w zasobach mieszkaniowych gminy Sobótka zgodnie z poniższą tabelą.

Lp	Rok	Kwota w złotych (brutto)
1	2021	180 tys.
2	2022	210 tys.
3	2023	210 tys.
4	2024	80 tys.
5	2025	140 tys.

§ 12. 1. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów budynków gminnych najemcy proponuje się lokal zamienny na czas wykonania remontu.

2. O terminie wykonywania remontu lokalu zawiadamia Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej „Ślęza” w Sobótce z wyprzedzeniem 3 miesięcy.

3. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Sobótka będzie możliwe pod warunkiem podjęcia przez wspólnotę uchwały o przystąpieniu do remontu lub modernizacji.

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2025**

§ 13. 1. Prognozuje się stałą sprzedaż lokali, która spowoduje zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego pod warunkiem zainteresowania nabywców oraz możliwości nabywania lokali, zwłaszcza przez ich dotychczasowych najemców, na preferencyjnych warunkach.

2. Priorytetem będzie tworzenie korzystnych warunków transakcji zbycia lokali oraz ukierunkowanie na utrzymywanie pozostałego zasobu mieszkaniowego w celu wypełniania zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

3. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco (przewidywany stan na 31 grudnia każdego roku):

Lp	Rok	Ilość lokali (szt.)
1	2021	199 - 191
2	2022	191 - 184
3	2023	184 - 175
4	2024	175 - 168
5	2025	168 - 162

§ 14. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargu, w kolejnych latach będzie wynosić:

Lp	Rok	Ilość lokali planowanych do sprzedaży (szt.)
1	2021	8
2	2022	7
3	2023	9
4	2024	7
5	2025	6

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 15.** Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala Burmistrz w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w paragrafach poniższych.

**§ 16. 1.** Stawkę bazową czynszu dla 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu, o dobrym stanie technicznym i estetycznym, ustala Burmistrz Miasta i Gminy Sobótka.

2. Stawki czynszu za najem 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali z zasobu mieszkaniowego gminy ustalana jest przy uwzględnieniu czynników zwiększających lub obniżających ich wartość użytkową, określonych w **§ 17.**

**§ 17. 1.** Określa się czynniki zwiększające lub obniżające stawkę bazową za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

1) Położenie budynku w którym znajduje się lokal:

- a) w centrum Sobótki        **+10%**
- b) poza centrum Sobótki    **+5%**
- c) pozostały teren gminy Sobótka    **0%**

2) Położenie lokalu w budynku:

- a) pierwsze i drugie piętro (z wyjątkiem poddaszy)    **+10%**
- b) parter i inne kondygnacje    **0%**
- c) lokal w suterenie i na poddaszu    **-5%**

3) Stan techniczny budynku i lokali, określony na podstawie Księgi obiektu budowlanego budynku prowadzonej zgodnie z przepisami Prawa budowlanego:

- a) bardzo dobry        **+10%**
- b) dobry        **+5%**
- c) zadowalający        **0%**
- d) zły stan techniczny        **-5%**

4) Ogrzewanie:

- a) c.o. sieciowe        **+10%**
- b) c.o. etażowe i piece        **0%**

5) Toaleta:

- a) w mieszkaniu w osobnym pomieszczeniu    **+10%**
- b) w mieszkaniu w łazience    **+5%**
- c) poza mieszkaniem - dla 1 rodziny    **0%**
- d) poza mieszkaniem - dla wielu rodzin        **-5%**
- e) poza budynkiem    **-10%**

6) Łazienka:

- a) w mieszkaniu        **+5 %**
- b) poza mieszkaniem        **0 %**

c) brak -5 %

7) Kuchnia:

a) samodzielna 0%

b) wspólna -10%

8) Instalacja gazowa

a) instalacja gazowa w mieszkaniu +5%

b) brak -5%

2. Dla potrzeb niniejszej uchwały w zakresie kwalifikacji budynku ustala się obszary miasta i gminy Sobótka zaliczone do:

1) miasto - centrum: obręb: **Sobótka Miasto**,

2) miasto - poza centrum: obręb: **Strzeblów**, obręb: **Górka**,

3) teren gminy Sobótka: **pozostałe miejscowości w gminie**.

§ 18. 1. Suma zmniejszeń i zwiększeń dla danego lokalu nie może przekraczać 30%.

2. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu przy umowach najmu socjalnego, który wynosi połowę obowiązującej stawki bazowej czynszu za lokal mieszkalny w zasobie gminy.

§ 19. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu przez dwóch lub więcej lokatorów, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 20. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinien być powiązany z:

1) ochroną najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat czynszowych poprzez:

a) stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych,

b) stosowanie obniżek czynszu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz aktów prawa miejscowego,

2) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców;

3) systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe, powierzchnię oraz standard mieszkań;

4) zwiększaniem nakładów na remonty budynków, które ograniczają koszty eksploatacji (np. termomodernizacja, nowoczesne źródła ciepła i instalacje, itp.);

5) równoważeniem wydatków na pokrycie nie tylko kosztów bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnienie środków na remonty;

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 21. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonuje Burmistrz Miasta i Gminy Sobótka przy pomocy jednostki organizacyjnej gminy - zakładu budżetowego, tj. Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej „Śleza”. Burmistrz powierza zadania Dyrektorowi jednostki w zakresie wynikającym z udzielonego upoważnienia.

§ 22. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań polegających na:

1) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, w tym zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,

2) utrzymaniu w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;

- 3) prowadzeniu dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 5) prowadzeniu ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami.
- 6) prowadzeniu ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
- 7) wykonywaniu remontów, konserwacji oraz modernizacji lokali i budynków;
- 8) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości na nieruchomościach wspólnych.

§ 23. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie najbliższych 5 lat.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 24. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są:

- 1) wpływy z czynszu za wynajem lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z czynszu za lokale użytkowe,
- 3) wpływy z dzierżaw i reklam,
- 4) środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Sobótka,
- 5) środki zewnętrzne, pozyskane w ramach dostępnych programów i funduszy,

#### **Rozdział 8.**

**Wysokość wydatków 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**

§ 25. Tworzenie nowych lokali mieszkalnych w ramach adaptacji i modernizacji oraz rozliczanie poniesionych nakładów odbywa na się na podstawie odrębnych przepisów.

§ 26. Wydatki ponoszone z tytułu utworzonych funduszy remontowych w nieruchomościach wspólnych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, ustalane są corocznie przez wspólnoty mieszkaniowe na podstawie ich uchwał.

§ 27. Projekt rocznych planów finansowych na bieżącą eksploatację, koszty remontów i modernizacji opracowuje i przedkłada w terminie do 30 września każdego roku na rok następny Burmistrzowi Miasta i Gminy - dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej „Ślęza”.

§ 28. Planowana wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym współwłaścicielem (zł)	Wydatki inwestycyjne (zł)
1	2021	407 417,00	256 000,00	89 550,00	81 000,00
2	2022	415 158,00	286 000,00	91 251,00	81 000,00
3	2023	423 876,00	286 000,00	93 168,00	81 000,00
4	2024	433 201,00	156 000,00	95 217,00	81 000,00
5	2025	442 731,00	216 000,00	97 312,00	81 000,00

## **Rozdział 9.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 29. Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- 1) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy;
- 2) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności;
- 4) należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom z wyłączeniem lokali służących do zaspokajania potrzeb wynikających z obowiązku zapewnienia lokali na potrzeby najmu socjalnego oraz chronionych i pomieszczeń tymczasowych. Realizowany będzie także proces wycofywania udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lub ostatnie lokale mieszkalne będące jej własnością;
- 5) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych;
- 6) pozyskiwanie do zasobu mieszkaniowego gminy lokali powstałych w wyniku adaptacji lokali niezamieszkałych oraz podziału lokali większych na lokale o mniejszym metrażu.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 30. Zachowują moc wydane przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozytywne kwalifikacje wniosków o przydział mieszkania komunalnego oraz zatwierdzone na rok 2021 listy mieszkaniowe.

§ 31. Nie wprowadza się innych niż ustawowe norm powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, której przekroczenie będzie uprawniało gminę do wypowiedzenia umowy najmu jak również zmiany okresu wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn jak wyżej.

## **Uzasadnienie**

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobótka na lata 2021 – 2025 jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostki samorządu terytorialnego nowelizacja 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), w zakresie dostosowania przepisów gminnych do obowiązujących przepisów ustawowych.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobótka na lata 2021-2025 jest określenie zasad polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej.