



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 września 2024 r.

Poz. 8334

UCHWAŁA NR VII/20/2024 RADY GMINY SABNIE

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sabnie na lata 2024-2028".

Na podstawie 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.) oraz 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.) Rada Gminy Sabnie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sabnie na lata 2024-2028”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sabnie.

§ 3. Uchyła się Uchwałę nr VI/18/2024 Rady Gminy Sabnie z dnia 19 sierpnia 2024 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sabnie na lata 2024-2028”

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

Przewodniczący Rady Gminy Sabnie

Wiesław Paweł Nasilowski

Załącznik do uchwały Nr VII/20/2024
Rady Gminy Sabnie
z dnia 28 sierpnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY SABNIE NA LATA 2024-2028

Rozdział 1

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

§ 1.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 17 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 7 budynkach będących własnością Gminy Sabnie.

§ 2.

Wykaz mieszkaniowego zasobu gminy Sabnie oraz jego stan techniczny przedstawia tabela poniżej:

Położenie lokalu mieszkalnego	Ilość lokali mieszkalnych	Lokalizacja/ powierzchnia użytkowa lokali	Stan techniczny budynku	Wyposażenie lokalu (instalacje)
Budynek Gminnego Ośrodka Zdrowia w Sabniach, ul. Główna 75, 08-331 Sabnie	1 mieszkanie	I piętro: 50 m ²	bardzo dobry	Woda WC, łazienka CO (gaz), energia elektryczna
Budynek „Agronomówki”, Sabnie ul. Główna 71	4 mieszkania	Parter: 45 m ² 68,75 m ²	bardzo dobry	Woda WC, łazienka CO energia elektryczna
		I piętro: 60 m ² 60 m ²		
Budynek Szkoły Podstawowej w Niecieczy Włociańskiej, Nieciecz Włociańska 30, 08-331 Sabnie,	2 mieszkania	Parter: 56 m ² 43 m ²	dobry	Woda, WC, łazienka CO, energia elektryczna

Dom nauczyciela w Zembrowie, Zembrów 23, 08-331 Sabnie,	3 mieszkania	Parter: 39,6 m ² 39,6 m ² 39,6 m ²	dobry	Woda, WC energia elektryczna
Budynek w Grodzisku	2 lokale	Parter: 55 m ² 55 m ²	słaby	Woda Energia elektryczna
Budynek w Wymysłach	4 lokale	Parter: 40 m ² 40 m ² 40 m ² 40 m ²	słaby	Energia elektryczna
Budynek w Kurowicach	1 lokal	Parter: 55 m ²	słaby	Woda Energia elektryczna

§ 3.

Z mieszkaniowego zasobu Gminy Sabnie wydziela się 7 lokali znajdujących się w budynkach: w Grodzisku, Wymysłach oraz Kurowicach z przeznaczeniem na najem socjalny lokalu.

§ 4.

W okresie objętym programem tj. w latach 2024-2028 nie planuje się powiększania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 2**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2024-2028**

§ 5.

1. Ze względu na brak środków finansowych w budżecie Gminy i niskie dochody z najmu lokali komunalnych w latach 2024-2028 nie przewiduje się remontów kapitalnych oraz modernizacji lokali i budynków.
2. W zależności od zaistniałych potrzeb, w projektach budżetów Gminy Sabnie lata 2024-2028 zabezpieczone będą środki finansowe na bieżącą eksploatację i niezbędne, najpotrzebniejsze remonty budynków oraz lokali stanowiących własność gminy, wynikające z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz bieżących potrzeb.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6.

1. W okresie obowiązywania Programu nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy, w drodze zarządzenia.
2. Podwyżka stawki bazowej czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.
3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu różnicowane będą w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w danym budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ze względu na stan ogólny budynku.
4. Ustalona stawka bazowa czynszu stanowi 100 % i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników zmniejszających wartość użytkową lokalu, w szczególności od:
 - 1) lokal w budynku oddalonym o ponad 350 metrów od zwartej zabudowy -10%,
 - 2) usytuowanie lokalu na poddaszu -5%
 - 3) brak centralnego ogrzewania – 10%,
 - a) słaby stan instalacji centralnego ogrzewania -5%,
 - 4) brak urządzeń wodociągowych – 10%,
 - a) słaby stan instalacji wodociągowej -5%
 - 5) słaby stan techniczny budynku – 10 %
 - 6) brak w lokalu łazienki-5%
 - 7) WC poza lokalem -5%

Rozdział 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.

§ 8.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Sabnie.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu lokali,
 - 2) określaniu wysokości czynszu,

- 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu,
 - 4) pobieraniu opłat z tytułu najmu,
 - 5) utrzymywanie obiektów w należytym stanie technicznym oraz zapewnieniu sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.
3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasoby Gminy Sabnie.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

§ 9.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz

- 1) środki z budżetu Gminy,
- 2) środki zewnętrzne, w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.

Rozdział 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 oraz koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 10.

1. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości wspólnej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanych.
2. Ustala się wysokość wydatków w złotych w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

l.p.	Grupa kosztów	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	3.000	5 000	5 000	5 000	5 000
2.	Koszty remontów w zł	0	0	0	0	0
3.	Koszty modernizacji i koszty inwestycyjne w zł	0	0	0	0	0
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	0	0	0	0	0

Rozdział 8

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

§ 11.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:
 - 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
 - 2) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych,
 - 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy, przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i poprawę stanu technicznego budynków.
2. W latach 2024-2028 Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych na czas remontu.