

**UCHWAŁA NR/26
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE
z dnia 2026 r.**

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Sobótka na lata 2026-2030”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) i art. 40 ust. 2 pkt 3) oraz w związku z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), w związku z 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 Miejska w Sobótce
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobótka na lata 2026-2030” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobótka
na lata 2026 – 2030**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. Podstawowym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sobótka na lata 2026 – 2030 jest wyznaczenie priorytetów efektywnej i przemyślanej realizacji zadań ustawowych gminy dotyczących zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, połączona z systematyczną poprawą jakości mieszkaniowego zasobu gminy, w tym warunków zamieszkiwania najemców w lokalach komunalnych.

§ 2. Przyjmuje się następujące priorytety w celu racjonalnego gospodarowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobótka:

1. sukcesywną poprawę stanu technicznego poprzez planowanie remontów w sposób zapobiegający degradacji zasobu,
2. racjonalną politykę czynszową,
3. skuteczne egzekwowanie należności z tytułu najmu komunalnego i minimalizowanie zadłużenia,
4. regularne weryfikowanie sytuacji dochodowej najemców,
5. optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sobótka w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu.

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowi jedno z narzędzi realizacji polityki mieszkaniowej Gminy Sobótka. Realizowana jest w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Sobótka oraz racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym m.in. poprzez wychodzenie ze wspólnot mieszkaniowych.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, w tym wysokość i warunki udzielania bonifikat, określają ustawy oraz właściwe uchwały Rady Miejskiej w Sobótce.

**Rozdział II
Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sobótka
w poszczególnych latach**

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 4. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Sobótka według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi 177 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7185,69 m², w tym:

- a. 109 lokali mieszkalnych w 25 budynkach będących w 100% własnością Gminy Sobótka,
- b. 68 lokali mieszkalnych w 34 budynkach wspólnotowych.

2. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych Gminy Sobótka, według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r., 26 lokali objętych jest najmem socjalnym.

3. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. Gmina Sobótka dysponuje jednym lokalem chronionym, który pozostaje w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Sobótce.

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy w roku 2025.

Rok	2025	
	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Ilość ogółem	177	7185,69
W tym: 100% z udziałem Gminy	109	4616,24
W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	68	2569,45

§ 5. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Sobótka w kolejnych latach:

Tabela Nr 2. Prognozowana wielkość zasobu.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Prognozowana wielkość zasobu [ilość lokali]	155	150	150	150	150

2. Wpływ na zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sobótka ma przede wszystkim sprzedaż lokali na rzecz ich najemców, w szczególności w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

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

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 6. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Sobótka został określony w oparciu o okresowe przeglądy. Większość budynków będących w 100% własnością Gminy ma około 100 lat i znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub strefach ochrony konserwatorskiej.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu komunalnego 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 najemców.

3. Wszystkie budynki wchodzące w skład zasobu komunalnego, położone w Sobótce są podłączone do kanalizacji.

4. W latach 2026-2030, stosownie do możliwości finansowych, planuje się prace remontowe, mające na celu poprawę stanu technicznego budynków stanowiących w 100% własność Gminy Sobótka oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Gmina Sobótka ponadto, stosownie do posiadanych udziałów, uczestniczy w remontach i modernizacjach budynków zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, wspierając poprawę ich stanu technicznego.

Tabela Nr 3. Kryteria oceny stanu technicznego zasobu komunalnego.

Lp.	Stan techniczny	Stopień zużycia
1.	bardzo dobry	0-15%
2.	dobry	16-20%
3.	dostateczny	21-30%
4.	zadowalający	31-45%
5.	zły	46-69%
6.	awaryjny	powyżej 70%

Tabela Nr 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego będącego w 100% własnością Gminy.

Budynek	Rok budowy	Ilość mieszkań	Stan techniczny (dane z protokołów)	Prognoza
Będkowice, ul. Wolności 1	1900	5	zadowalający	wymagany remont
Okulice, ul. Leśna 5		1	awaryjny	wymagana rozbiórka
Okulice, ul. Leśna 12		2	zadowalający	wymagany remont
Przemętów, ul. Partyzantów 4	1925	1	zły	wymagana rozbiórka
Rogów Sobócki, ul. Wrocławska 14		3	dostateczny	wymagany remont
Rogów Sobócki, ul. Wrocławska 77	1909	2 + 1 lokal użytkowy	zadowalający	wymagany remont
Sobótka, ul. Św. Jakuba 5	1836	6	dobry	wymagany remont, bieżące konserwacja
Sobótka, ul. Św. Jakuba 26a	1905	4	dobry/dostateczny	remonty bieżące
Sobótka, ul. Św. Jakuba 56	1893	5	dobry/dostateczny	remonty bieżące
Sobótka, ul. Św. Jakuba 58	1893	6	dobry/dostateczny	remonty bieżące
Sobótka, ul. Św. Jakuba 64	1900	8	zadowalający	wymagany remont
Sobótka, ul. Mickiewicza 3a	1965	10	dostateczny	wymagany remont
Sobótka, ul. Mickiewicza 5a	1970	5	dostateczny	wymagany remont
Sobótka, ul. M.Curie-Skłodowskiej 28	1900	8	zadowalający	wymagany remont
Sobótka, ul. Browarniana 7, 7A	1900	12	zadowalający	wymagany remont
Sobótka, ul. Kościuszki 13	1891	4	dobry/dostateczny	wymagany remont
Sobótka, ul. Kościuszki 27	1910	3	dostateczny	wymagany remont
Sobótka, ul. Kościuszki 33	1860	3	dobry/dostateczny	wymagany remont
Sobótka, ul. Kościuszki 57	1900	3	dobry	remonty bieżące, konserwacja
Sobótka, ul. Zamkowej 11	1897	7	zadowalający	wymagany remont
Sobótka, ul. Strzelców 2A		1 + pogotowie	dostateczny	remonty, bieżące konserwacja
Sobótka,		1	dobry	remonty

ul. F. Chopina 4				bieżące, konserwacja
Sulistrowice, ul. Chrobrego 2a		1 + świetlica	dostateczny	remonty bieżące i konserwacja
Sulistrowice, ul. Szkolna 1		7	dostateczny/ zadowalający	wymagany remont

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026-2030.

§ 7. 1. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Sobótka wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny oraz wyposażenie w instalacje. Budynki wybudowane przed 1945 r. ze względu na wiek oraz konstrukcję są najbardziej wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie. Najczęstszymi przyczynami degradacji budynków, powodującymi konieczność przeprowadzenia znacznych prac remontowych, są między innymi:

- a. brak izolacji poziomych i pionowych, zniszczenie starych drenaży, co powoduje zawilgocenie ścian, podłóg, co w konsekwencji prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenia ścian czy mienia mieszkańców,
- b. zniszczone elewacje – poza aspektem estetycznym – odpadającym tynkiem, zawilgocenie i przemarzanie przegród budowlanych,
- c. nieszczelne pokrycia dachowe – będące przyczyną niszczenia konstrukcji dachów, stropów, a w konsekwencji całego budynku i mienia lokatorów,
- d. zły stan techniczny instalacji wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych oraz grzewczych
- e. brak wentylacji w nieruchomościach

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Sobótka określane są na podstawie zaleceń pokontrolnych zawartych w okresowych przeglądach stanu technicznego budynków. W 2025 roku budynki należące w 100% do Gminy przeszły obowiązkowe 5-letnie przeglądy budowlane.

3. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2026-2030, uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

4. W celu utrzymania należytego stanu technicznego ustala się następujące priorytetowe działania remontowe budynków:

- a. wykonanie izolacji pionowych wokół budynku i wykonanie drenażu
- b. wymianę rynien i rur spustowych
- c. termomodernizację budynków z zastosowaniem docieplenia ścian i dachów
- d. remonty dachów i elewacji
- e. wymianę drzwi i okien
- f. wymianę i modernizację instalacji: grzewczych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych
- g. wymianę pieców

5. Gmina Sobótka nie dysponuje dostatecznymi środkami, które mogłaby przeznaczyć na przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych we wszystkich budynkach komunalnych. Prace remontowe planuje się przeprowadzać sukcesywnie, z zaangażowaniem środków zewnętrznych pozyskiwanych przez Gminę.

Tabela Nr 5. Wydatki na utrzymanie lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Wyszczególnienie	2024	2025
Koszty eksploatacji – zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej	32 326,70	33 495,82
Wynagrodzenie administratora	24 728,29	25 561,82
Zaliczka na fundusz remontowy	94 091,97	95 408,52
Razem	151 146,96	154 466,16

Tabela Nr 6. Prognozowane potrzeby finansowe na remonty budynków stanowiących w 100% własność gminy.

Lp.	Zakres remontów	Prognozowane potrzeby w poszczególnych latach					
		2026	2027	2028	2029	2030	Razem
1.	Awarie i konserwacje	25.000	25.000	28.000	30.000	30.000	138.000
2.	Remonty ogólnobudowlane – klatki schodowe, instalacje, izolacje	100.000	100.000	120.000	120.000	120.000	560.000
3.	Remonty dachów, termomodernizacja	200.000	200.000	250.000	250.000	250.000	1.150.000

Tabela Nr 7. Prognoza wydatków na utrzymanie lokali gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych w latach 2026 – 2030.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacji - zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej	34 701,67	35 950,93	37 245,16	38 585,99	39 975,08
Wynagrodzenie administratora	26 430,92	27 329,57	28 258,78	29 219,58	30 213,04
Zaliczka na fundusz remontowy	96 839,65	98 292,24	99 766,62	101 263,13	102 782,07
Razem	157 972,24	161 572,74	165 270,56	169 068,70	172 970,19

§ 8. 1. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy reguluje Uchwała Rady Miejskiej w Sobótce Nr XXX/298/21 z dnia 30 marca 2021 r.

Tabela Nr 7. Zestawienie ilości podań.

Rok	Ilość podań	Liczba zakwalifikowanych
2024	61	11
2025	47	12

Tabela Nr 8. Przydział mieszkań w latach 2024-2025 (zawarte umowy)

Rok	Lokale komunalne	Lokale socjalne	Lokale do remontu	Lokale tymczasowe
2024	0	0	4	0
2025	1 (najem lokalu po remoncie)	0	2	1

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030.

§ 9. 1. W latach 2026-2030 będzie kontynuowana prywatyzacja lokali mieszkalnych przede wszystkim w wytypowanych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma mały udział.

2. W wyniku przeprowadzonych działań optymalizacyjnych wielkości zasobu komunalnego możliwe będzie zmniejszenie kosztów udziału Gminy Sobótka w budynkach wspólnot mieszkaniowych a tym samym zmniejszenie nakładów na remonty w tych budynkach.

§ 10. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z uwzględnieniem zasad prawidłowej gospodarki zasobem Gminy Sobótka i jest przede wszystkim realizowana w drodze bezprzetargowej.

2. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o jego sprzedaż.

3. Gmina Sobótka zmierza do ograniczenia rozpoczynania sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych stanowiących wyłączną własność Gminy.

4. Rozpoczęcie procesu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Sobótka, poprzedzone jest wykonaniem inwentaryzacji budynku.

5. Gmina Sobótka wyłącza ze sprzedaży lokale mieszkalne w następujących przypadkach:

- a. objęcia lokalu najmem socjalnym,
- b. lokalu lub budynku, w którym zaplanowano, rozpoczęto lub zrealizowano inwestycję finansowaną z udziałem środków wymagających zapewnienia okresu trwałości projektu, przez okres jego obowiązywania,
- c. usytuowania lokalu w budynku, który w ubiegłych latach przeszedł remont,
- d. usytuowania lokalu w budynku znajdującym się na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i geodezyjnym, który wyłącza możliwość wyodrębnienia samodzielnej nieruchomości lokalowej.

Tabela Nr 9. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych.

Lp.	Rok	Ilość lokali planowanych do sprzedaży [szt.]
1.	2026	22
2.	2027	5
3.	2028	0
4.	2029	0
5.	2030	0

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sobótka za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy Sobótka w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie stanowi połowę stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Sobótka.

3. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Sobótka będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszów za najmem lokali mieszkalnych.

4. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb i faktycznych wpływów będzie uwzględniona w planach budżetowych Gminy w formie dotacji przedmiotowej dla Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej „Ślęza”.

5. Przewiduje się coroczny stopniowy wzrost czynszu tak, aby stawka maksymalna czynszu nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej. Wartość odtworzeniowa jest ustalana dwa razy w roku w obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego.

6. Dla ustalenia stawek czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową.

Tabela Nr 10. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową.

Czynniki podwyższające stawkę bazową.	Podwyżka [%]	Czynniki obniżające stawkę bazową.	Obniżka [%]
Budynki zlokalizowane w centrum miasta.	+10%	Brak kanalizacji	-5%
Budynki zlokalizowane poza centrum Sobótki tj. Górka, Strzeblów.	+5%	Wspólna kuchnia	-10%
Budynki po częściowym remoncie (remont dachu lub elewacji lub termomodernizacja)	+15%	Suterena, poddasze lub parter	-5%
Instalacja centralnego ogrzewania	+10%	WC poza lokalem	-10%
		Brak łazienki w lokalu	-5%
		Zły stan techniczny budynku	-10%
		Brak instalacji gazowej w mieszkaniu	-5%

7. Przy jednoczesnym występowaniu dwóch lub większej ilości czynników stosuje się sumę wszystkich występujących czynników podwyższających i obniżających dla każdego lokalu indywidualnie.

8. Suma czynników zmniejszających i zwiększających dla danego lokalu nie może przekroczyć 30%.

9. Czynniki zmniejszające i zwiększające stawki czynszu nie dotyczą czynszu przy umowach najmu socjalnego oraz za pomieszczenie tymczasowe.

Rozdział VI

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

§ 12. 1. 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 „Ślęża”. Burmistrz powierza zadania Dyrektorowi jednostki w zakresie wynikającym z udzielonego upoważnienia.

2. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem komunalnym obejmują podejmowanie decyzji i działań mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnym z ich przeznaczeniem.
3. Do zadań Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej „Ślęża” w zakresie czynności związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem komunalnym należy w szczególności:
 - a. zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, w tym zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
 - b. utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,

- c. prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- d. zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- e. prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- f. prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
- g. wykonywanie remontów, konserwacji oraz modernizacji lokali i budynków,
- h. zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości płynnych na nieruchomościach wspólnych,
- i. windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
- j. reprezentowanie Gminy Sobótka jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych

§ 13. Gmina Sobótka nie przewiduje zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie najbliższych 5 lat.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, przychody z czynszu za lokale użytkowe, wpływy z dzierżaw i reklam oraz środki wydzielone na ten cel z budżetu Gminy Sobótka.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie możliwe również:
- a. w ramach bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa przyznawanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopłat,
 - b. w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów,
 - c. w ramach programów z udziałem środków europejskich,
 - d. z innych źródeł.

Rozdział VIII

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.

§ 15. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Sobótka w 2025 roku wyniosły – według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. – 1.346.759,93 zł.

Tabela Nr 11. Średni koszt utrzymania 1m² powierzchni mieszkaniowego zasobu Gminy Sobótka za 2025 r.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego		Roczna kwota wydatków w 2025 r. [zł]	Roczna kwota wydatków na 1m ²	Miesięczna kwota wydatków na 1m ²
1.	Wydatki na media (energia, gaz)– budynki 100% Gmina	4.283,63	0,93	0,08
2.	Wydatki na śmieci – budynki 100% Gmina + we wspólnotach mieszkaniowych	192.378,67	26,76	2,23

3.	Wynagrodzenie zarządcy - umowa z ZGKiM na zarządzanie nieruchomościami	41.313,24	9,00	0,75
4.	Wynagrodzenie zarządcy - wspólnoty mieszkaniowe	25.561,82	9,96	0,83
5.	Koszty eksploatacyjne części wspólnych – wspólnoty mieszkaniowe	33.495,82	12,96	1,08
6.	Administrowanie zasobem gminnym przez ZGKiM – koszty pracownicze	641.243,40	138,96	11,58
7.	Wydatki bieżące na administrowanie zasobem mieszkaniowym (eksploatacja, konserwacja, awarie, przeglądy, ubezpieczenie, koszty sądowe i komornicze)	144.643,48	31,32	2,61
8.	Wydatki remontowe - zasób mieszkaniowy 100% Gminy	91.474,55	19,80	1,65
9.	Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych - fundusz remontowy	95.408,52	37,13	3,09
10.	Amortyzacja	76.956,80	16,67	1,39
11.	Powierzchnia lokali mieszkalnych Gminy, w tym:	7185,69 m ²		
	w budynkach będących w 100% własnością Gminy	4616,24 m ²		
	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2569,45 m ²		
12.	Średni miesięczny koszt utrzymania 1m ² zasobu mieszkaniowego:			25,29

2. Prognoza kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobótka na lata 2026-2030.

Tabela Nr 12. Prognoza kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobótka na lata 2026-2030.

Lp.	Nazwa zadania	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Wydatki na media (energia, gaz) – budynki 100% Gmina	4.437	4.552	4.670	4.791	4.915
2.	Wydatki bieżące na administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy (w tym: wynagrodzenia pracownicze, eksploatacja, konserwacja, przeglądy, ubezpieczenia)	932.184	956.420	981.286	1.006.799	1.032.975
3.	Wydatki bieżące na administrowanie zasobem mieszkaniowym - zaliczki do wspólnot mieszkaniowych (w tym: wynagrodzenia, koszty					

	eksploatacji oraz konserwacji)	60.886	62.469	64.093	65.759	67.468
4.	Wydatki remontowe (zasób mieszkaniowy 100% Gminy Sobótka oraz udział we wspólnotach mieszkaniowych), w tym:	198.365	200.922	223.545	226.237	228.999
	Remonty ogólnobudowlane, - zasób 100% Gminy	100.000	100.000	120.000	120.000	120.000
	Wyodrębniony fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	98.365	100.922	103.545	106.237	108.999

Rozdział IX

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

§ 16. Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym za niezbędne uznaje się następujące działania:

1. rewitalizację zasobu, uwzględniającą sukcesywne remonty budynków, w tym: dachów, elewacji, izolacji, instalacji, klatek schodowych,
2. wymianę źródeł ciepła, poprawę efektywności energetycznej poprzez termomodernizację budynków,
3. sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
4. skracanie czasu procesów windykacyjnych, występowanie o nakaz zapłaty, aby uniknąć przedawnienia,
5. sukcesywna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada niewielki udział.

UZASADNIENIE

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sobótka na lata 2026-2030 jest realizacją obowiązku nałożonego na jednostki samorządu terytorialnego, wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2023, poz. 725).

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zapewnienie racjonalnego, efektywnego i zgodnego z prawem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w szczególności poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz optymalizację struktury i wielkości zasobu w perspektywie wieloletniej.