

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sochaczew na lata 2026-2030

Postanowienia ogólne

§ 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Sochaczew na lata 2026-2030 jest:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) utrzymanie zasobu w nie pogorszonym stanie;
- 3) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Stan oraz prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. 1. Gminny zasób mieszkaniowy stanowi 520 lokali, w tym: 436 lokali w 26 budynkach stanowiących w 100% własność gminy, 72 lokale w 21 budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz 12 lokali w budynku będącym w posiadaniu samoistnym gminy.

2. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r.

3. Liczbę lokali w poszczególnych budynkach, powierzchnię użytkową zasobu oraz wyposażenie w instalacje przedstawiają tabele: 1, 2, 3 i 4.

Tabela 1. Gminny zasób mieszkaniowy. Stan na dzień 30.06.2025 r.

Lp.	Rodzaje lokali	Liczby budynków	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własności gminy.	24	13 972,70	433
2.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własności gminy wyłączone z użytkowania.	2	123,19	3
3.	Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych	21	2 184,45	72
4.	Lokale mieszkalne w budynku będącym w posiadaniu samoistnym gminy.	1	299,81	12
Ogółem		48	16 580,15	520

Tabela 2. Budynki stanowiące własność Gminy Miasto Sochaczew. Stan na dzień 30.06.2025r.

Lp.	Budynek, ulica, numer.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ² .	Wyposażenie w instalacje.					Stan techniczny.	Informacja o inwentaryzacji.
				Woda.	Kanalizacja.	Centralne ogrzewanie	Ciepła woda.	Elektryczność.		
1.	2.	3.	4.	5.					6.	7.
1.	ul. Długa 21	8	241,09	+	+	-	-	+	średni	+
2.	ul. Długa 23	8	241,52	+	+	-	-	+	średni	+
3.	ul. Długa 25	8	241,47	+	+	-	-	+	średni	+
4.	ul. Długa 27	8	244,17	+	+	-	-	+	średni	+
5.	ul. Długa 29	8	242,97	+	+	-	-	+	średni	+
6.	ul. Długa 31	12	264,54	+	+	-	-	+	średni	+
7.	ul. Fabryczna 1	9	315,11	+	+	-	-	+	średni	+
8.	ul. Fabryczna 4	30	1 065,60	+	+	+	+	+	dobry	+
9.	ul. Fabryczna 4A	31	1 222,87	+	+	+	+	+	dobry	+
10.	ul. Janusza Korczaka 20	38	766,04	+	+			+	średni	+
11.	ul. Janusza Korczaka 20 A	33	1 471,92	+	+			+	średni	+
12.	ul. Janusza Korczaka 20 B	33	1 481,53	+	+			+	średni	+
13.	ul. Stanisława Staszica 72	2	63,87	+	+	-	-	+	zły	+
14.	ul. Stanisława Staszica 72 A	5	154,05	+	+	-	-	+	średni	+
15.	ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 17	4	120,05	+	+	+	+	+	dobry	+
16.	ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 15	4	98,84	+	+	+	+	+	dobry	+
17.	ul. Grunwaldzka 10	56	1 372,16	+	+	+	-	+	średni	+
18.	ul. Płocka 30	10	385,94	+	+	-	-	+	średni	+
19.	ul. Towarowa 6	24	645,40	+	+	+	+	+	dobry	+
20.	al. 600-lecia 84 A	8	289,90	+	+	-	-	+	średni	+
21.	al. 600-lecia 84 B	8	294,33	+	+	-	-	+	średni	+
22.	al. 600-lecia 84 C	20	704,71	+	+	-	-	+	średni	+
23.	al. 600-lecia 84 D	14	445,32	+	+	-	-	+	średni	+
24.	al. 600-lecia 84 E	30	901,42	+	+	-	-	+	średni	+
25.	al. 600-lecia 84 F	24	761,75	+	+	-	-	+	średni	+
26.	ul. Warszawska 65	1	59,32	+	+	-	-	+	zły	+
Ogółem		436	14 095,89							

Tabela 3. Lokale mieszkalne Gminy Miasto Sochaczew w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stan na dzień 30.06.2025 r.

Lp.	Adres budynku.	Ogółem liczba lokali.	Liczba lokali mieszkalnych gminy.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych gminy w m ² .
1.	2.	3.	4.	5.
1.	ul. 1 Maja 9 B	80	1	45,70
2.	ul. Władysława Reymonta 4 i 4 A	15	6	178,12
3.	al. 600-lecia 5	49	2	36,09
4.	al. 600-lecia 84	6	1	27,74
5.	ul. kpt. Wilhelma Kosińskiego 5	50	3	80,45
6.	ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 16 A, 16 C	79	7	249,50
7.	ul. Senatorska 7	60	3	116,90
9.	ul. Senatorska 10	110	2	64,40
10.	ul. Senatorska 14	60	4	134,20
11.	ul. Senatorska 16	60	3	99,60
12.	ul. Juliusza Słowackiego 3	16	1	24,60
14.	ul. Władysława Broniewskiego 2	18	2	101,47
15.	ul. Władysława Broniewskiego 3	18	1	53,00
16.	ul. Adama Mickiewicza 4	18	1	36,00
17.	ul. Topolowa 9, 9 A	16	10	223,25
18.	ul. Grunwaldzka 8	63	5	138,62
19.	ul. Grunwaldzka 12	40	1	56,20
20.	ul. Toruńska 10	12	3	95,36
21.	ul. Stanisława Staszica 50	24	11	244,30
22.	ul. Warszawska 54	11	1	48,11
23.	ul. Henryka Sienkiewicza 12	8	4	130,84
Ogółem		813	72	2 184,45

Tabela 4. Budynki w posiadaniu samoistnym Gminy Miasto Sochaczew. Stan na dzień 30.06.2025 r.

Lp.	Budynek, ulica, numer.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ² .	Wyposażenie w instalacje.					Stan techniczny.	Informacja o inwentaryzacji.
				Woda.	Kanalizacja.	Centralne ogrzewanie.	Ciepła woda.	Elektryczność.		
1.	2.	3.	4.	5.					6.	7.
1.	ul. 15 Sierpnia 81	12	299,81	+	+	-	-	+	średni	brak

§ 3. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2030.

2. Gmina na dzień 30.06.2025 r. wydzieliła z zasobu 170 lokali socjalnych.

3. W zależności od bieżących potrzeb mieszkaniowych następować będzie przekwalifikowywanie najmu lokali mieszkalnych na najem socjalny i najmu socjalnego na najem lokali mieszkalnych.

Tabela 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2030

Lp.	Rok.	Zasób ogółem.	
		Liczba lokali.	Powierzchnia użytkowa ¹ w m ² .
1.	2.	3.	4.
1.	Stan na dzień 30.06.2025 r.	520	16 580,15
2.	Stan na dzień 01.01.2026 r.	520	16 580,15
3.	Stan na dzień 01.01.2027 r.	517	16 484,51
4.	Stan na dzień 01.01.2028 r.	514	16 388,87
5.	Stan na dzień 01.01.2029 r.	511	16 293,23
6.	Stan na dzień 01.01.2030 r.	508	16 197,59
7.	Stan na dzień 31.12.2030 r.	505	16 101,95

4. Zapotrzebowanie na lokale komunalne ustalone na podstawie wniosków złożonych przez mieszkańców gminy wynosi na dzień 30 czerwca 2025 r.:

- 1) 32 lokale mieszkalne z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) 22 lokale z przeznaczeniem na najem socjalny i z przeznaczeniem na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję.

Sprzedaż lokali

§ 4. 1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2025 r. poz. 1145 z późn. zm.) i stosownej uchwały Rady Miejskiej w Sochaczewie.

2. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienionych w tabeli nr 3 – wg wniosków złożonych przez najemców lokali z uwzględnieniem obowiązujących bonifikat na dzień zbycia.

3. Gmina może przeznaczyć odzyskane wolne lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych do sprzedaży w drodze przetargu lub do zasiedlenia z listy oczekujących.

4. Nie przewiduje się przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100% własność gminy.

Tabela 6. Prognoza sprzedaży lokali.

Lp.	Rok.	Ilość lokali.	Powierzchnia użytkowa lokali ² w m ² .
1.	2.	3.	4.
1.	2026	3	95,64
2.	2027	3	95,64
3.	2028	3	95,64
4.	2029	3	95,64
5.	2030	3	95,64
Ogółem.		15	478,20

¹ Przyjęto średnią powierzchnię lokalu 31,88 m².

² Przyjęto średnią powierzchnię lokalu 31,88 m².

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. 1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie ich stanu technicznego, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z przeglądów technicznych, ekspertyz i nakazów organów zewnętrznych.

2. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Burmistrza Miasta w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjno-remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji wskazanych do zasiedlenia lokali przez lokatorów we własnym zakresie, w tym w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych, jednak nie więcej niż trzykrotność opłaty za czynsz. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność gminy ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

5. Potrzeby remontowe oraz plan remontowo-modernizacyjny zasobu gminy na lata 2026-2030 przedstawiają tabele: nr 7 i nr 8.

Tabela 7. Potrzeby remontowe budynków wynikające z przeprowadzonych przeglądów budowlanych.

Lp.	Adres budynku.	Ilość lokali.	Potrzeby remontowe budynków wynikające z przeprowadzonych przeglądów budowlanych.
1.	2.	3.	4.
1.	ul. Długa 21	8	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Wykonać skuteczną izolację przeciwwilgociową pionową. Naprawić tynki, pomalować ściany oraz sufity w przedsionkach. Zamontować nowe daszki nad wejściami. Wykonać tynk na kominach na strychu.
2.	ul. Długa 23	8	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Naprawić tynki, pomalować ściany oraz sufity w przedsionkach. Dokonać naprawy betonowych zewnętrznych schodów wejściowych. Uzupełnić tynki na elewacji
3.	ul. Długa 25	8	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Wykonać skuteczną izolację przeciwwilgociową pionową. Dokonać naprawy rys i pęknięć tynku oraz uzupełnień ubytków tynku na elewacji. Wykonać malowanie odświeżające elewacji. Naprawić tynki, pomalować ściany oraz sufity w przedsionkach. Dokonać uzupełnienia ubytków w betonowych schodach i płytach zewnętrznych.
4.	ul. Długa 27	8	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Wykonać skuteczną izolację przeciwwilgociową pionową. Dokonać naprawy elewacji szczytowej tylnej pod obróbkami blacharskimi. Naprawić tynki, pomalować ściany oraz sufity w przedsionkach. Dokonać pokrycia dachu wraz z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich. Schody oraz opaska przy budynku do naprawy.

5.	ul. Długa 29	8	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Dokonać naprawy i uzupełnić ubytki zewnętrznych podestów, schodów i murków przy wejściach do budynków oraz opaski wokół budynku. Naprawić tynki, pomalować ściany oraz sufity w przedsionkach. Naprawić posadzki w przedsionkach. Wykonać nowe daszki nad wejściami.
6.	ul. Długa 31	12	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Wykonać malowanie odświeżające elewacji. Dokonać naprawy uszkodzonych ścian korytarzy. Dokonać uzupełnienia ocieplenia rur stalowych w korytarzach przy lokalach mieszkalnych. Dokonać właściwego ułożenia miejscowo zapadniętych betonowych płyt opaski wokół budynku.
7.	ul. Fabryczna 1	9	Dokonać naprawy i uzupełnić ubytki w betonowych podestach i schodach wejściowych a także betonowych ciągach komunikacyjnych i wylewce betonowej od północnej strony budynku. Dokonać uzupełnienia i naprawy tynków na cokole fundamentowym.
8.	ul. Fabryczna 4	30	Dokonać naprawy i uzupełnienia pęknięć i ubytków czap kominowych. Dokonać naprawy lub przemurowania cegieł oddzielających przewody kominowe z jednoczesnym montażem kratak zabezpieczających. Dokonać wymiany pieców gazowych w lokalach.
9.	ul. Fabryczna 4 A	31	Dokonać wymiany pieców gazowych w lokalach.
10.	ul. Janusza Korczaka 20	38	Przywrócić estetykę obiektowi. Dokonać wymiany drzwi wejściowych do budynku. Uzupełnić ubytki tynków na elewacjach oraz naprawić rysy i pęknięcia.
11.	ul. Janusza Korczaka 20 A	33	Malowanie klatek, wymiana drzwi wejściowych. Przywrócić estetykę obiektowi. Malowanie elewacji z uzupełnieniem tynków oraz naprawą rys i pęknięć.
12.	ul. Janusza Korczaka 20 B	33	Uzupełnić ubytki tynków, malowanie elewacji, wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych. Malowanie klatek.
13.	ul. Stanisława Staszica 72	2	Wykonana ekspertyza budynku. Budynek wysiedlony.
14.	ul. Stanisława Staszica 72 A	5	Ustalić przyczyny nawilgacania ścian. Miejscowo naprawić opaskę i uzupełnić płytki spocznika zewnętrznego. Wykonać naprawy opaski przy budynku. Wykonać remont dachu polegający na remoncie kominów, kryciu dachu blachodachówką i wykonanie nowych obróbek blacharskich.
15.	ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 15	4	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia.
16.	ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 17	4	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia.
17.	ul. Grunwaldzka 10	48	Budynek nie spełnia wymogów ochrony cieplnej – wykonany audyt obejmujący docieplenie ścian, stropu piwnic, poddasza. Naprawić opaskę okalającą budynek. Przeprowadzić remont elewacji lub wykonać termomodernizację. Dokonać uzupełnienia ubytków tynków na kominach ponad dachem. Przeprowadzić malowanie klatki schodowej i korytarzy. Wymienić instalację centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną.
18.	ul. Płocka 30	10	Wykonanie tynku renowacyjnego do wys. 2 m. Malowanie elewacji z naprawą tynków.
19.	ul. Towarowa 6	24	Dokonać miejscowych napraw rys i pęknięć tynków na elewacji. Dokonać wymiany pieca gazowego.
20.	al. 600-lecia 84 A	8	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Zlikwidować nieszczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych. Wykonać wentylację grawitacyjną w lokalach mieszkalnych po uprzednim wykonaniu projektu. Dokonać naprawy betonowych schodów zewnętrznych. Poprawić estetykę elewacji i otoczenia.
21.	al. 600-lecia 84 B	8	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia.

			Poprawić estetykę elewacji i otoczenia. Dokonać miejscowych napraw ciągów pieszych. Do naprawy tynk na kominach.
22.	al. 600-lecia 84 C	20	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Zlikwidować nieszczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych. Rozwiązać problem braku wentylacji w pomieszczeniach, z zainstalowanymi piecami. Dokonać naprawy spękanych płyt przed wejściami do lokali. Naprawić wierzchnią warstwę płyt galerii od strony podwórka. Naprawić wytarte nastopnice schodów. Poprawić estetykę elewacji i otoczenia.
23.	al. 600-lecia 84 D	14	Dokonać sprawdzenia ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Opracować i wykonać właściwą wentylację pomieszczeń (zawilgocone i zagrzybione). Poprawić estetykę elewacji i otoczenia.
24.	al. 600-lecia 84 E	30	Dokonać ocieplenia ścian i stropów, zmiany sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych. Remont dachu wraz z remontem kominów, wymiana obróbek blacharskich. Pomalować klatki schodowe. Dokonać naprawy/uzupełnienia wyeksploatowanych stopni schodowych do piwnicy oraz posadzki w piwnicy. Dokonać wymiany poziomów kanalizacyjnych w piwnicy.
25.	al. 600-lecia 84 F	24	Dokonać ocieplenia ścian i stropów, zmiany sposobu ogrzewania lokali mieszkalnych. Pokryć dach oraz ocieplić strop i wymienić obróbki blacharskie.
26.	ul. 15 Sierpnia 81	12	Dokonać naprawy rys i pęknięć oraz uzupełnić ubytki tynku na elewacji.

6. Planowane koszty remontów w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 8.

Tabela 8. Rodzaje robót i koszty remontu w latach 2026-2030.

Lp.	Rodzaje robót.	Koszty w tys. zł w latach.				
		3.	4.	5.	6.	7.
1.	Lata.	2026	2027	2028	2029	2030
2.	Ogólnobudowlane.	140	160	180	200	220
3.	Awarie.	51	52	53	54	55
Razem		191	212	233	254	275

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej zmirzają do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu, ale również zapewnić środki na remonty.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

3. Stawka bazowa czynszu za najem określana jest w odrębnym zarządzeniu Burmistrza Miasta Sochaczewa.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się na podstawie kalkulacji kosztów uwzględniając w szczególności koszty administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłaty za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic, strychów i utrzymania zieleni.

5. Ze względu na stan techniczny, położenie lokalu i budynku oraz wyposażenie lokalu stosuje się zwwyżki stawki bazowej czynszu występujące z następujących tytułów:

Tabela 9. Czynniki podwyższające czynsz.

Lp.	Czynniki podwyższające czynsz.	%
1.	2.	3.
1.	Lokal w budynku z doprowadzonym gazem przewodowym.	5
2.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie. ³	5
3.	Lokal wyposażony w ciepłą wodę. ⁴	5

6. Zniżki stawki bazowej czynszu występują z następujących tytułów:

Tabela 10. Czynniki obniżające czynsz.

Lp.	Czynniki obniżające czynsz	%
1.	2.	3.
1.	Lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych.	5
2.	Lokal na czwartej i wyższej niż czwarta kondygnacja w budynku bez windy.	5
3.	Lokal posiadający wspólną kuchnię, łazienkę lub w.c.	5
4.	Lokal bez centralnego ogrzewania.	5
5.	Lokal bez ciepłej wody.	5
6.	Lokal w budynku przeznaczonym do opróżnienia na podstawie decyzji PINB.	5

7. Suma udzielonych zniżek nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.

8. Wysokość czynszu za wynajem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobem;
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy.

§ 7. 1. Burmistrz Miasta Sochaczewa na wniosek najemcy lokalu wynajętego na czas nieoznaczony może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, których dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew.

2. Za dochód uprawniający do obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

3. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 mogą być udzielane najemcom na okres 12 miesięcy.

4. W przypadku utrzymywania się niskiego dochodu, na wniosek najemcy właściciel może zastosować obniżkę czynszu przez kolejny okres 12 miesięcy.

³ Lokal znajdujący się w budynku posiadającym własną kotłownię lub zasilany z sieci miejskiej albo wyposażony w piece gazowe.

⁴ Lokal znajdujący się w budynku posiadającym własną kotłownię lub zasilany z sieci miejskiej albo wyposażony w piece gazowe.

Okresowa weryfikacja spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony po dniu 21 kwietnia 2019 r. podlegają co 3 lata weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu najmu zajmowanego przez najemcę lokalu. Najemca zobowiązany jest do złożenia, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie, dotyczącej osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. W przypadku niezłożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty 4% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21c ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

5. Do zachowania dotychczasowej wysokości stawki czynszu przyjmuje się wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu, zgodnie z zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew.

6. Maksymalna wysokość czynszu ustalona zgodnie z ust. 4, nie powinna przekraczać w skali roku 4 % wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 4 wynosi 3 miesiące.

8. Wypowiedzenia wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew zarządza jednostka budżetowa gminy – Zakład Gospodarki Komunalnej w Sochaczewie.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 3) utrzymywanie w niepogorszonym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne usługi wynikające z najmu lokali mieszkalnych;
- 5) windykacja i analiza należności.

3. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 10. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy.

3. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy sporządzany będzie corocznie przez zarządcę i przedstawiany Burmistrzowi do zatwierdzenia.

§ 11. 1. Na wysokość kosztów w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków, koszty planowanych remontów budynków i lokali oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

2. Wysokość kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego 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 przedstawia tabela nr 11.

Tabela 11. Zestawienie planowanych wpływów i kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030.

Lp.	Koszty i wpływy w poszczególnych latach w PLN	Plan na poszczególne lata.					
		2026	2027	2028	2029	2030	Ogółem
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Wpływy.							
1.	Wpływy z gospodarki mieszkaniowej ZGK.	3 096 000	3 124 100	3 279 100	3 280 200	3 443 300	16 222 700
2.	Wpływy z najmu i dzierżawy lokali użytkowych.	782 400	810 500	839 600	869 600	901 100	4 203 200
3.	Wpływy gminy ze sprzedaży mieszkań dla najemców.	100 000	125 000	150 000	175 000	200 000	750 000
4.	Wpływy gminy ze sprzedaży mieszkań w drodze przetargów.	400 000	450 000	500 000	550 000	600 000	2 500 000
Koszty.							
5.	Koszt planowanych remontów.	140 000	160 000	180 000	200 000	220 000	900 000
6.	Koszty właścicielskie.	230 000	225 000	220 000	215 000	210 000	205 000
7.	Koszty eksploatacji budynków ZGK.	96 000	100 000	105 000	110 000	115 000	1 566 000

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12. 1. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem gmina będzie dążyć do:

- 1) preferencyjnej sprzedaży wszystkich lokali, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z uwzględnieniem aktualnych bonifikat;
- 2) zamian lokali pomiędzy najemcami;
- 3) ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkaniowych;
- 4) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- 5) popierania wszystkich form budownictwa mieszkaniowego;
- 6) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe;
- 7) weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 8) likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat;
- 9) umożliwienia lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamiany posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym standardzie i o niższym czynszu;
- 10) dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę jego stanu technicznego.

2. Gmina będzie kontynuować możliwość oddłużania lokali mieszkalnych, wdrażając nowe programy ułatwiające uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy. Podejmowane przez gminę działania mające na celu oddłużenie lokali mieszkalnych przyniosły rezultaty w postaci zmniejszenia wymagalnych należności (tabela 12).

Tabela 12. Analiza należności Zakładu Gospodarki Komunalnej w Sochaczewie

Rok.	Zaległość podstawowa.	Koszty upomnienia.	Odsetki.	Razem.	Wymagalne.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
2020	2 195 224,69	16 443,37	1 293 322,46	3 504 990,52	3 490 841,33
2021	2 103 520,52	14 857,23	1 219 413,68	3 337 791,43	3 308 546,21
2022	2 060 192,60	13 123,20	1 293 299,81	3 366 615,61	3 338 909,52
2023	2 042 739,29	13 458,64	1 382 475,66	3 438 673,59	3 409 063,61
2024	2 046 575,45	12 887,16	1 357 938,92	3 417 401,53	3 378 181,99

3. W przypadku powstania zaległości w opłatach z tytułu najmu podejmowane będą następujące działania:

- 1) dochodzenie zaległości zgodnie z obowiązującym regulaminem windykacji należności z tytułu opłat za lokale;
- 2) proponowanie pomocy w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy;
- 3) niezwłoczne wypowiedzenie umowy najmu na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą;

4) egzekwowanie należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

4. Gmina będzie wypłacała osobom uprawnionym dodatki mieszkaniowe pod warunkiem spełnienia kryteriów szczegółowo określonych przez ustawodawcę przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

5. W ramach w/w zadania Centrum Usług Społecznych w Sochaczewie ściśle współpracuje z zarządcami budynków mieszkalnych. Informacje o sposobie i warunkach otrzymania dodatku mieszkaniowego umieszczone są na stronach internetowych zarządców, właścicieli nieruchomości i Centrum Usług Społecznych w Sochaczewie. Dzięki współpracy z pracownikami socjalnymi i asystentami rodzin wszelkie informacje w sprawach dodatku mieszkaniowego docierają bezpośrednio do osób ubiegających się o wsparcie z Centrum Usług Społecznych w Sochaczewie. Pracownicy socjalni monitorują gospodarstwa domowe, informują podopiecznych o możliwościach uregulowania swojej sytuacji mieszkaniowej poprzez zamianę lokalu, złożenie wniosku o obniżkę czynszu, o rozłożenie na raty, odpracowanie lub umorzenie zaległości czynszowych. Przewiduje się, że liczba osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy nadal będzie spadała.

Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz przepisy ustawy dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.).

Uzasadnienie:

Mając na uwadze fakt upływu czasu na jaki został ustalony wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym (31 grudnia 2025 roku) – w uchwale Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XI/99/19 z dnia 7 października 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Maz z 2019 roku poz. 11898) podjęcie niniejszej uchwały pozwoli na określenie podstawowych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2026 – 2030. W uchwale tej określone zostały prognozy dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz podane zostały informacje dotyczące analizy zadłużeń najemców za lata 2020 – 2024. Podane zostały też aktualne dane dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Sochaczew.

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynika z przepisów ustawy powołanej w komparycji niniejszej uchwały. „Art. 21. [Gminne programy mieszkaniowe i zasady najmu] 1. Rada gminy uchwała: 1) wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy; 2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności: 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne; 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, b) planowaną sprzedaż lokali.