

**Projekt**

z dnia 22 lutego 2021 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SEJNY**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sejny”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020r. poz. 713, poz. 1378) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 i z 2021r. poz. 11), Rada Gminy Sejny uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sejny na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Powołane w treści Programu artykuły ustawy bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 i z 2021r. poz. 11).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SEJNY W LATACH 2021 – 2025

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sejny został opracowany stosownie do art. 21 ust. 2 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020r. poz. 611 i z 2021r. poz. 11).

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne

1. Zgodnie z art. 4 ust 1 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020r. poz. 611 i z 2021r. poz. 11) do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina ma obowiązek zabezpieczyć lokale mieszkalne dla:

- rodzin wykwaterowanych z budynków zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny lub rodzin pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych,
- rodzin wykwaterowanych na podstawie orzeczeń sądowych,
- rodzin o niskich dochodach.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Sejny.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy w 2020r.

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia lokalu w m <sup>2</sup>	Łączna powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>
1.	Miasto Sejny, ul. Jerzego Grodzińskiego 1	3	80,78; 43,81; 86,12	210,71
2.	Szkoła Podstawowa w Krasnowie, Krasnowo 17	2	55,77; 67,94	123,71
3.	Konstantynówka 11 – przy OSP Bubele	3	37,51; 33,11; 32,43	103,05
<b>RAZEM</b>		<b>8</b>	<b>437,47</b>	<b>437,47</b>

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Sejny w poszczególnych latach.

Na rok 2020, Gmina Sejny posiada 8 mieszkań w zasobie, z czego dwa stanowią lokale socjalne. Są zlokalizowane w miejscowości Konstantynówka, gmina Sejny (przy OSP). Ze względu na rolniczy charakter gminy nie występuje silne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne. Mając jednak na uwadze, różnego rodzaju nieprzewidziane zdarzenia (np. pożar, silne wiatry itp.), planowane jest pozyskiwanie nowych lokali socjalnych poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

4. Stan techniczny oraz wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy.

Stan techniczny oraz wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy określa się, jako dobry. Mieszkania znajdujące na terenie miasta Sejny (budynek Urzędu Gminy Sejny) posiadają centralne ogrzewanie z sieci budynku Urzędu. Pozostałe mieszkania wyposażone są w indywidualne piece c.o. Wszystkie mieszkania wyposażone są w kanalizację i bieżącą wodę. Ciepła woda w mieszkaniach pozyskiwana jest z własnego źródła.

### Rozdział 2.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w latach 2021 – 2025

1. Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych.

Tabela 2. Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i wielkości środków finansowych przeznaczonych w latach 2021 – 2025.

<b>Rodzaj remontu</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Dachy (zł.)	22 000	11 000	10 500	13 000	14 000
Elewacje (zł)	26 300	9 000	12 000	13 400	13 000
Ogólnobudowlane (zł)	4 000	12 000	3 600	4 100	4 000
Instalacyjne (zł)	12 000	5 000	5 200	4 800	5 900
<b>RAZEM</b>	<b>64 300</b>	<b>37 000</b>	<b>31 300</b>	<b>35 300</b>	<b>36 900</b>

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w tabeli 2. ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

### **Rozdział 3. Sprzedaż lokali**

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie podejmowana każdorazowo uchwała Rady Gminy Sejny.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach, nie będzie występować.

### **Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje: amortyzację, koszty remontów budynków/lokali, koszty należytego utrzymania stanu technicznego obiektów (konserwacje, przeglądy itp.), koszty ubezpieczenia za rok, koszty utrzymania części wspólnych (ogrodzenie, chodnik, studnia itp.).

3. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, położenie budynku.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające procentowo stawkę czynszu z uwagi na:

- brak kanalizacji, łazienki, centralnego ogrzewania - o 10%,
- położenie lokalu w budynku (II piętro i wyżej) - o 5%,
- położenie budynku (peryferie) - o 5%.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające procentowo stawkę czynszu z uwagi na:

- mieszkanie wyposażone w kanalizację, łazienkę, centralne ogrzewanie - o 10%,
- położenie lokalu w budynku (parter do 1 pietra włącznie) - o 5%,
- położenie budynku (centrum miasta) - o 5%.

6. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

7. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki czynszu w zasobie gminy.

9. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Sejny.

### **Rozdział 5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Obsługa Komunalna Gminy Sejny oraz Szkoła Podstawowa w Krasnowie.

2. Zadaniem jednostek jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, zgodnie z umową o zarządzanie i w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

## **Rozdział 6.** **Finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

2. Remonty i modernizacje finansowane będą z wpływów z czynszów za lokale, z budżetu gminy oraz z dotacji pozyskanych z zewnętrznych źródeł.

## **Rozdział 7.** **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej**

1. Wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami w kolejnych latach.

Tabela 3. Koszty eksploatacji bieżącej, remontów, modernizacji i zarządu nieruchomości w latach 2021 – 2025

<b>Wysokość wydatków</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Bieżąca eksploatacja	32 600,00	27 500,00	30 000,00	31 000,00	32 000,00
Koszty zarządu i utrzymania	6 600,00	19 000,00	18 500,00	20 000,00	20 500,00
Koszty remontów	8 000,00	9 000,00	7 600,00	7 900,00	8 000,00
<b>RAZEM</b>	<b>47 200,00</b>	<b>55 500,00</b>	<b>56 100,00</b>	<b>58 900,00</b>	<b>60 500,00</b>

## **Rozdział 8.** **Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

2. Remonty, obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia, których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.

4. Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez adaptację budynków będących własnością Gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne.

## **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2020 poz. 611 i z 2021r. poz. 11) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujący zakres tematyczny:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych 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 tym zasobem,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z tym, że upłynął okres obowiązywania uchwały Rady Gminy Sejny Nr XIII/67/2016 z dnia 5 lutego 2016r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sejny” wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.