

**UCHWAŁA NR XIII/67/2016
RADY GMINY SEJNY**

z dnia 5 lutego 2016 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. z 2015r., poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890), w związku 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 2014r., poz.150 z 2015r, poz. 1322, poz. 1777, z 2016r., poz. 8) Rada Gminy Sejny uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sejny na lata 2016 - 2020, 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 2014r., poz.150 z późniejszymi zmianami).

§ 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.

Przewodniczący Rady

Barbara Karłowicz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SEJNY W LATACH 2016 -2020

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. z 2014r., poz.150 z późn. zmianami)

Rozdział 1.

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

1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz.150 z późn. zmianami) – do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia 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 2015 roku

Lp	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia lokal w m ²	Łączna powierzchnia lokali w m ²
1.	Miasto Sejny, ul Świerczewskiego 1	3	80,78; 43,81; 86,12	210,71
2.	Krasnowo – Szkoła Podstawowa	2	55,77; 67,94	123,71
3.	Konstantynówka – przy OSP	3	37,51; 33,11; 32,43	103,05
4.	Poćkuny	1	77,98	77,98

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Sejny w poszczególnych latach

W roku 2015 Gmina Sejny posiada 9 mieszkań zasobie z czego trzy stanowią lokale socjalne. Są zlokalizowane w miejscowości Konstantynówka, gmina Sejny (przy OSP). Ze względu na rolniczy charakter gminy i kolonijnej zabudowie samorząd nie występuje silne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne. Mając jednak na uwadze, różnego rodzaju nieprzewidziane zdarzenia (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 w mieście Sejny (nad Urzędem 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 2016-2020

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 2016 -2020

Rodzaj remontu	2016	2017	2018	2019	2020
Dachy (zł.)	16 000	12 000	14 000	12 000	17 000
Elewacje (zł)	63 000	10 000	13 000	11 000	10 000
Ogólnobudowlane (zł)	14 000	5 000	700	5 000	5 500
Instalacyjne (zł)	13 000	3 000	8 900	4 000	4 200
RAZEM	106 000	30 000	36 600	32 000	36 700

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/lokalu, 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 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.

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 i Szkoła Podstawowa w Poćkunach.

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. (UE, FOŚi GW itp.)

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

Koszty eksploatacji bieżącej, remontów, modernizacji i zarządu nieruchomości w latach 2016 - 2020

Wysokość wydatków	2016	2017	2018	2019	2020
Bieżąca eksploatacja (zł)	21 200	21 400	23 300	23 700	25 400
Koszty zarządu i utrzymania (zł.)	1 300	1 000	1 500	1 500	1 400
Koszty remontów (zł)	3 000	2 500	3 000	3 400	3 200
RAZEM	25 500	24 900	27 800	28 600	30 000

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 należytym stanie technicznym.

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

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

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zmianami) 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 mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych 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,
- 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 X/49/2011 z dnia 26 września 2011 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sejny na lata 2011 – 2015 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.