

**UCHWAŁA NR XXX/180/2017
RADY GMINY SIENNO**

z dnia 25 września 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sienno na lata 2018 – 2022

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sienno na lata 2018 – 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 r.

Przewodniczący Rady Gminy Sienno: *Roman Markiewicz*

Załącznik do Uchwały Nr XXX/180/2017

Rady Gminy Sienno

z dnia 25 września 2017 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY SIENNO NA LATA 2018 – 2022**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Głównym celem przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sienno na lata 2018 – 2022 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie, należy przez to rozumieć Gminę Sienno;
- 2) ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.);
- 3) programie, należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sienno na lata 2018 – 2022;
- 4) budynku komunalnym, należy przez to rozumieć budynek mieszkalny pozostający w zarządzie Gminy;
- 5) remoncie, należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia;
- 6) modernizacji, należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 2. 1. Prognozę wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Sienno przedstawiono w tabeli:

Lp.	Zasób mieszkaniowy - miejscowość, nr porządkowy budynku	2018 rok		2019 rok		2020 rok		2021 rok		2022 rok	
		wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan	wielkość	stan
1.	Sienno ul. Ostrowiecka 14	10 lokali	zły	10 lokali	zły	10 lokali	zły	10 lokali	zły	10 lokali	zły
2.	Sienno ul. Szkolna 6B	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry	4 lokale	dobry
3.	Sienno ul. Szkolna 6A, 6C, 6D wspólnoty mieszkaniowe	6 lokali	dobry	5 lokali	dobry	5 lokale	dobry	5 lokale	dobry	5 lokale	dobry
4.	Stara Wieś 153A wspólnota mieszkaniowa	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry
5.	Eugeniów 58A	4 lokale	zły	4 lokale	zły	4 lokale	zły	4 lokale	zły	4 lokale	zły
6.	Osówka 62C	2 lokale	zły	2 lokale	zły	2 lokale	zły	2 lokale	zły	2 lokale	zły
7.	Osówka 62B	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry
8.	Gozdawa 6	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry
9.	Jawor Solecki 135	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry	2 lokale	dobry

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

3. W okresie obowiązywania Programu planuje się sprzedaż lokali na rzecz najemców.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 3. 1. Zły stan techniczny budynków to jeden z najważniejszych problemów. Stan ten wynika z powodu wieloletniego ich eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Zdecydowana ich większość z uwagi na zły stan techniczny wymaga remontów.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, gdyż wiąże się to z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów, a tych gmina nie posiada.

3. W latach obowiązywania programu planuje się bieżące remonty i konserwację budynków i lokali znajdujących się w zasobach gminy w ramach uzyskanych środków finansowych z wpłat za czynsze oraz środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.

4. Przy sporządzaniu planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy wykorzystywane zostają wyniki okresowych przeglądów budynków.

5. Plan remontów zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Zasób mieszkaniowy	Lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Sienno ul. Szkolna 6B	-	remont	-	-	-
2	Sienno ul. Szkolna 6A, 6C, 6D wspólnoty mieszkaniowe	-	-	-	-	-
3	Stara Wieś 153A wspólnota mieszkaniowa	-	-	-	-	-
4	Eugeniów 58A	remont	remont	-	-	-
5	Osówka 62B	-	-	-	-	-
6	Osówka 62C	-	-	-	-	-
7	Gozdawa 6	-	-	-	-	-
8	Jawor Solecki 135	remont	remont	-	-	-
9	Sienno ul. Ostrowiecka 14	remont	remont	remont	remont	remont

6. W okresie obowiązywania programu nie planuje się przeprowadzania modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 4. 1. Planuje się kontynuować w latach 2018 -2022 sprzedaż lokali na rzecz ich najemców.

2. Plan sprzedaży lokali w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli:

Lp.	Zasób mieszkaniowy	lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Sienno ul. Szkolna 6B	-	-	-	-	-
2.	Sienno ul. Szkolna 6A, 6C, 6D wspólnoty mieszkaniowe	1 lokal	-	-	-	-
3.	Stara Wieś 153A wspólnota mieszkaniowa	-	-	-	-	-

4.	Eugeniów	-	-	-	-	-
5.	Osówka 62C	2 lokale	-	-	-	-

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i opłat niezależnych od właściciela ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Najemca, oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody z sieci wodociągowej, odbiór ścieków płynnych i odpadów komunalnych.

3. Stawkę czynszu Wójt może podwyższyć nie częściej, niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ale nie więcej, niż 25% stawki obowiązującej.

4. W przypadku lokali mieszkalnych czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela płatne są z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Wpłaty należy dokonywać na rachunek wskazany przez wynajmującego.

5. Określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali.

6. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokalu jest:

- 1) brak łazienki lub wc – obniżka o 10%;
- 2) brak instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej – obniżka o 10%;
- 3) brak centralnego ogrzewania – obniżka o 10%;
- 4) zły stan techniczny - obniżka o 10%.

7. Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokalu jest:

- 1) bardzo dobry stan techniczny budynku - podwyżka o 10%

Rozdział 6.

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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządzają :

- 1) Wójt Gminy lokalami mieszkalnymi położonymi w:
 - a) budynku w Gozdawie oznaczonym numerem porządkowym 6,
 - b) budynku w Eugeniowie oznaczonym numerem porządkowym 58A,
 - c) budynku w Jaworze Soleckim oznaczonym numerem porządkowym 135,
 - d) budynku w Osówce oznaczonym numerem porządkowym 62B,
 - f) budynku w Osówce oznaczonym numerem porządkowym 62C,
 - g) budynku w Siennie przy ul. Ostrowieckiej oznaczonym numerem porządkowym 14;
- 2) Administracja Budynków Mieszkalnych w Iłży lokalami mieszkalnymi położonymi w:
 - a) budynkach w Siennie przy ul. Szkolnej oznaczonymi numerami porządkowymi 6A, 6B, 6C i 6D,
 - b) budynku w Starej Wsi oznaczonym numerem porządkowym 153A;

§ 7. Do obowiązku zarządcy należy:

- 1) zawarcie umowy najmu lokalu;
- 2) pobór należnych opłat;
- 3) egzekwowanie zaległych opłat;

- 4) występowanie do sądu z wnioskiem o eksmisję;
- 5) zapewnienie dostępu do wody pitnej;
- 6) zapewnienie możliwości ogrzewania lokali.

§ 8. Opłaty z tytułu najmu lokali stanowią dochód budżetu gminy.

§ 9. Zarząd wspólnotami mieszkaniowymi, w których znajdują się lokale będące własnością gminy Siemno będzie sprawowany przez zatrudnionego zarządcę.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022.

§ 10. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022 będą środki zabezpieczone w uchwale budżetowej, w tym w szczególności:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) inne dochody własne gminy.

2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł określą odrębne uchwały.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2018 – 2022, 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.

§ 11. 1. Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022 kształtować się będą następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Bieżące utrzymanie	12.000	12.500	13.000	14.000	15.000
2	Remonty bieżące	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
3	Udział w kosztach wspólnot mieszkaniowych	18.000	16.000	16.000	16.000	16.000
4	Koszty administrowania lokalami	2.400	2.500	2.500	2.600	2.600

2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę, modernizację lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.