

**UCHWAŁA NR XXV/187/17
RADY MIEJSKIEJ W SZEPIETOWIE**

z dnia 22 czerwca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Szepietowo w latach 2017-2021.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zm. poz.1579, poz.1948, z 2017 r. poz. 730 i 935) w związku z art. 21 ust.1, pkt. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szepietowo na lata 2017 - 2021, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIII/157/13 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szepietowo w latach 2013-2017 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 2828) zmieniona uchwałą Nr IX/61/15 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 2 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 3224)

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sławomir Czarkowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/187/17
Rady Miejskiej w Szepietowie
z dnia 22 czerwca 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szepietowo na lata 2017-2021

Rozdział 1

Przepisy ogólne.

§ 1. Program określa racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami socjalnymi.

§ 2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szepietowo;
- 3) burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Szepietowa.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 3. 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy oraz ogólna ocena stanu technicznego lokali:

1) budynki i lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny
1.	Ośrodek Zdrowia w Szepietowie	3	167,49	
	lokal nr 1	1	49,48	bardzo dobry
	lokal nr 2	1	64,90	bardzo dobry
2.	lokal nr 3	1	53,11	bardzo dobry
	Szkoła Podstawowa Wojny Krupy	2	100,00	
	lokal nr 1	1	50,00	dobry
	lokal nr 2	1	50,00	dobry
	Razem	5	267,49	

2) lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny
		0		
	Razem	0		

3) budynki i lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy:

- a) budynki i lokale opisane w pkt 1) liczbą porządkową 2 są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie oświaty,

b) lokale opisane w pkt 1) liczbą porządkową 1 są przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie usług medycznych.

2. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku):

1) lokale mieszkalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m²)
2017	5	267,49
2018	5	267,49
2019	5	267,49
2020	5	267,49
2021	5	267,49

2) lokale socjalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali
2017	2. (lokale do przejęcia od PKP w budynku przy. ul. Mazowieckiej w Szepietowie)	
2018	2	
2019	2	
2020	2	
2021	2	

Rozdział 3

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

§ 4. 1. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

2. Koszt remontu budynku przy ul. Mazowieckiej w Szepietowie na lata 2018-2019 planuje się na około 50.000 zł.

§ 5. Zobowiązuje się Burmistrza do dokonywania raz w roku oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, a następnie na podstawie zebranych informacji dokonania analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji lokali i budynków wraz z zestawieniem zakresu i kosztów do ich wykonania.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6. Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021:

Rok	Plan sprzedaży (liczba lokali i położenie)	Stan zasobów na koniec roku
2017	0	5
2018	0	5
2019	0	5
2020	0	5
2021	0	5

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 7. 1. Ustala się czynsz:

- a) za budynki i lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

§ 8. 1. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2. Stawkę podstawową czynszu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Podstawowa stawka czynszu określona w ust. 2 może być waloryzowana raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez GUS, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zmiana wysokości stawki podstawowej czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3 wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej.

§ 9. 1. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek - chyba, że strony postanowią inaczej niż w umowie.

§ 10. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1.	lokal położony w miejscowości Szepietowo będącej siedzibą gminy	15
2	lokal wyposażony w c.o.	20
3	lokal wyposażony w sieć wodociągową	20
4	lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	10
5	budynek wybudowany po 1970 r. Stan techniczny dobry	10

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1.	lokal położony poza siedzibą gmin	10
2.	lokal położony na poddaszu	10
3.	brak w lokalu sieci wodociągowej	10
4.	brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	15
5.	brak w lokalu c. o.	5
6.	brak w lokalu łazienki	5
7.	budynek wybudowany przed 1970 r. (ściany zewnętrzne bez termoizolacji)	5

§ 11. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 12. W przypadku gdy dotychczasowy czynsz nie równoważy zwrotu środków poniesionych przez właściciela budynku na wydatki związane z trwałym ulepszeniem budynku lub nakładów wpływających na zwiększenie wartości użytkowej lokalu upoważnia się Burmistrza do zwiększenia czynszu o 10 % poniesionych nakładów a także godziwego zysku w wysokości 5 %, zgodnie z art. 8 a ust. 4 b pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 13. 1. Na wniosek najemcy lokalu mogą być stosowane obniżki czynszu jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy 40 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 60 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

2. Obniżka czynszu udzielona jest dla najemcy spełniającego warunki obniżki w wysokości $\frac{1}{4}$ naliczonego czynszu.

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.

§ 14. Zarząd w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach przez właściciela lokali i budynków. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 15. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu za najmem, o którym mowa w rozdziale 5. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych, w razie wystąpienia ważnych potrzeb przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

Rozdział 8

Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16. 1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków.

2. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie ustalana na podstawie informacji sporządzanej corocznie przez Burmistrza. Zarząd wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 17. W latach 2017 - 2021 nie rozważa się możliwość sprzedaży lokali i budynków.