

**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.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z . 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567; z 2013 r. poz. 153) 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 (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, 1342; z 2012, poz. 951) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szepietowo na lata 2013 - 2017, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXII/148/13 Rady Miejskiej w Szepietowie z dnia 10 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szepietowo w latach 2013-2017 oraz zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

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

Przewodniczący Rady

Witold Moczydłowski

Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szepietowo na lata 2013-2017**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
	lokal nr 3	1	53,11	bardzo dobry
2.	Szkoła Podstawowa Wyliny Ruś	2	89,78	
	lokal nr 1	1	56,48	dobry
	lokal nr 2	1	33,30	dobry
3.	Szkoła Podstawowa Wojny Krupy	2	100,00	
	lokal nr 1	1	50,00	dobry
	lokal nr 2	1	50,00	dobry
	Razem	7	357,27	

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 i 3 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)
2013	7	357,27
2014	7	357,27
2015	7	357,27
2016	7	357,27
2017	7	357,27

2) lokale socjalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali
2013	2. (lokale do przejęcia od PKP w budynku przy. ul. Mazowieckiej w Szepietowie)	
2014	3. (lokal w Dąbrówce Kościelnej)*	
2015	3	
2016	3	
2017	3	

* lokal do adaptacji w budynku gospodarczym na terenie Szkoły Podstawowej w Dąbrówce Kościelnej

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 2014-2015 planuje się na około 50.000 zł,

3. Koszt adaptacji budynku gospodarczego w Dąbrówce Kościelnej na lata 2014-2017 planuje się na kwotę 20.000 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 2013-2017:

Rok	Plan sprzedaży (liczba lokali i położenie)	Stan zasobów na koniec roku
2013	0	7
2014	0	7
2015	0	7
2016	0	7
2017	0	7

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 będzie 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

4. Zmiana wysokości stawki podstawowej czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3 nie 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 2013 - 2017 nie rozważa się możliwości sprzedaży lokali i budynków.