

**UCHWAŁA NR XXII/158/17
RADY GMINY SECEMIN**

z dnia 29 marca 2017 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin
na lata 2017 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

**Rada Gminy Secemin
uchwala:**

- § 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2017 – 2022 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Secemin.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SECEMIN

Henryk Lis

Załącznik do uchwały Nr XXII/158/17 Rady Gminy Secemin z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2017 – 2022.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Secemin na lata 2017 – 2022

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Secemin na lata 2017-2022 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, 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 mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Secemin tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, a stanowiących w całości własność Gminy Secemin. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Secemin według form własności przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Secemin:	2	3
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Secemin jest współwłaścicielem:	1	2
Razem:	3	5

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Secemin z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

Lata:	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali mieszkalnych ogółem:	4	4	4	5	5	5
Lokale socjalne:	0	0	0	1	1	1
Lokale mieszkalne:	4	4	4	4	4	4

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w następujących latach oparto na następujących założeniach:
- zostanie do 2020 r. wyremontowany lokal przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie,
 - nie zostanie zbyty żaden lokal mieszkalny,
 - nie zostanie rozwiązana żadna umowa najmu,
 - nie zostanie nabyty żaden lokal mieszkalny.
4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Secemin jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	0	0%
Od 50 do 100 lat	2	67%
Powyżej 100 lat	1	33%
Razem:	3	100%

5. Prognozę stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach prezentuje poniższa tabela:

Rok	Stan techniczny budynków		
	Bardzo dobry	Dobry	Zły
2017	0	2	1
2018	1	1	1
2019	1	1	1
2020	1	2	0
2021	1	2	0
2022	1	2	0

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3.

Gmina Secemin ze względu na nałożone na nią ustawowe obowiązki w zasobie mieszkaniowym musi posiadać następujące lokale:

- 1 lokal socjalny przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie, który będzie wykorzystywany do udzielenia pomocy doraźnej np. pogorzelncom, ofiarom przemocy rodzinnej,
- 2 lokale mieszkalne w ośrodku zdrowia przy ul. Ogrodowej 1 w Seceminie, które będą udostępniane osobom zatrudnionym w ośrodku zdrowia.

§ 4.

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji będzie:

- termomodernizacja budynku ośrodka zdrowia przy ul. Ogrodowej 1 w Seceminie, która planowana jest do 2019 r.,
- utworzenie lokalu socjalnego przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie, które planowane jest do 2020 r.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5.

Gmina Secemin w latach 2017 – 2022 nie planuje dokonywać sprzedaży lokali mieszkaniowych.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej

§ 6.

Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

§ 7.

1. Wójt Gminy Secemin ustala w drodze zarządzenia wartość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
2. Wielkość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej można skorygować o czynniki podwyższające lub obniżające:
 - 1) Czynniki podwyższającymi wielkość stawki bazowej czynszu są:

- centralne ogrzewanie obsługiwane przez pracowników Gminy Secemin	30 %
- budynek lub sam lokal został poddany remontowi w ciągu ostatnich 5 lat	20 %
- lokal posiada pomieszczenie przynależne	10 %
 - 2) Czynniki obniżającymi wielkość stawki bazowej czynszu są:

- lokal jest najmowany osobie, która utraciła miejsce zamieszkania w wyniku działania siły wyższej np. pożaru	70 %
- lokal ma charakter lokalu socjalnego	50 %
- lokal znajduje się w budynku starszym niż 50 lat	20 %
- najemca lokalu od przynajmniej 3 lat nie zalega w uiszczaniu opłat z tytułu najmu	10 %
3. O zastosowaniu czynnika korygującego i jego wielkości decyduje Wójt Gminy Secemin z tym zastrzeżeniem, że jego wielkość nie może przekroczyć wartości podanych w ust. 2, a suma czynników obniżających nie może być wyższa niż 80 %.

§ 8.

1. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest pokryć koszty ogrzania lokalu mieszkalnego poniesione proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do wielkości powierzchni użytkowej budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny.
2. Najemca zobowiązany jest także do pokrycia kosztów innych mediów.
3. Ust. 1 i 2 ma zastosowanie, gdy dany koszt ponosi Gmina Secemin.
4. Wójt Gminy Secemin ze względu na sytuację materialną najemcy może zastosować bonifikatę kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 o wartość nie wyższej niż 50%.

§ 9.

1. W umowie najmu podaje się wielkość stawki bazowej czynszu oraz udział procentowy kosztów ogrzania lokalu.
2. W umowie najmu podaje się też sposób obliczania kosztów innych mediów.
3. W przypadku zmiany wartości stawki bazowej czynszu najemca jest informowany o tym fakcie z przynajmniej miesięcznym wyprzedzeniem.
4. Umowa najmu dokładnie określa zasady uiszczania czynszu, kosztów ogrzania lokalu mieszkalnego i kosztów innych mediów.

5. Umowa najmu może przewidywać, że koszty remontu lokalu poniesione przez najemcę zostaną zaliczone na poczet czynszu.
6. Najemca jest zobowiązany także do uiszczania należności publicznoprawnych (podatki, opłaty) przewidzianych przez przepisy prawa.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 10.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Secemin administruje referat Urzędu Gminy Secemin odpowiedzialny za gospodarkę nieruchomościami. Na lata 2017-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 11.

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Secemin przyjmuje się:

- wpływy z czynszów za najem lub dzierżawę lokali wchodzących w skład zasobu,
- środki z budżetu gminy,
- środki pozyskane z źródeł zewnętrznych.

§ 12.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2017 (tys. zł)	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)	2022 (tys. zł)
Wpływy z czynszów:	9	16,5	17	17,5	18	18,5
Środki z budżetu gminy:	7	7,5	526	25	9	10
Środki pozyskane z źródeł zewnętrznych:	0	0	679	75	0	0
Razem:	16	24	1 205	117,5	27	28,5

§ 13.

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej podane w § 12 mają charakter orientacyjny, ponieważ nie da się dokładnie ustalić wpływów z poszczególnych źródeł.
2. Na sfinansowanie inwestycji, o których mowa w § 4 planowane jest pozyskanie dofinansowania zewnętrznego z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego.
3. W przypadku nieuzyskania dofinansowania zewnętrznego, o którym mowa w ust. 2 Gmina Secemin zwiększy udział budżetu w finansowaniu gospodarki mieszkaniowej lub zaniecha remontów i modernizacji, o których mowa w § 4.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 14.

1. Gmina Secemin planuje w latach 2017-22 przeprowadzać bieżące remonty w nieruchomościach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.
2. Do 2019 r. planowana jest termomodernizacja budynku ośrodka zdrowia przy ul. Ogrodowej 1 w Seceminie.
3. Do 2020 r. planowane jest utworzenie lokalu socjalnego przy ul. Koniecpolskiej 2 m. 3 w Seceminie.

§ 15.

Wysokość planowanych wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lata	2017 (tys. zł)	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)	2022 (tys. zł)
Koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków:	16	24	25	25,5	27	28,5
Wysokość planowanych wydatków inwestycyjnych na termomodernizację budynku ośrodka zdrowia:	0	0	1 205	0	0	0
Wysokość planowanych wydatków inwestycyjnych na utworzenie lokalu socjalnego:	0	0	0	100	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli:	0	0	0	0	0	0
Razem:	16	24	1 230	125,5	27	28,5

§ 16.

1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową podane w § 15 mają charakter orientacyjny, ponieważ nie da się dokładnie ustalić kosztów w poszczególnych latach.
2. Wysokość planowanych wydatków inwestycyjnych na termomodernizację budynku ośrodka zdrowia została ustalona na podstawie kosztorysu inwestorskiego.
3. Wysokość planowanych wydatków inwestycyjnych na utworzenie lokalu socjalnego została oparta na podstawie kalkulacji własnej Urzędu Gminy Secemin.

Rozdział 9.

Gospodarka lokalami przeznaczonymi pod działalność gospodarczą

§ 17.

1. Wójt Gminy Secemin ustala w drodze zarządzenia wartość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu pod działalność gospodarczą z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
2. Wielkość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej można skorygować o czynniki obniżające:
 - lokal będzie wykorzystywany przez fundację lub stowarzyszenie prowadzące działalność korzystną dla Gminy Secemin 50 %,
 - lokal będzie wykorzystywany pod prowadzenie działalności usługowej korzystnej dla mieszkańców Gminy Secemin 50 %.
3. O zastosowaniu czynnika korygującego i jego wielkości decyduje Wójt Gminy Secemin z tym zastrzeżeniem, że jego wielkość nie może przekroczyć wartości podanych w ust. 2, a suma czynników obniżających nie może być wyższa niż 70 %.

§ 18.

Do umów oddających w posiadanie lokale pod działalność gospodarczą stosuje się odpowiednio § 8 i 9.

Rozdział 10.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 19.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się następujące cele priorytetowe:

- 1) racjonalizacja i urealnienie wysokości opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 3) poprawa standardu lokali mieszkalnych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SECEMIN

Henryk Eis