

**Projekt**

z dnia 15 czerwca 2015 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SIEDLCE**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlce na lata 2015-2020.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150) **Rada Gminy Siedlce** postanawia, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2015-2020 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

**Elżbieta Łęczycka**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym  
 Zasobem Gminy Siedlce na lata 2015-2020**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siedlce został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150).

**Rozdział 1.**

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

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2015-2020 przedstawia poniższa tabela.

L p.	Adres położenia budynku	Ilość lokali		Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Wyposażenie	Stan techniczny					
		socjalne	mieszkalne			2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Pruszyń, ul. Dolina Liwca 61	1	1	126,00	Inst. elektr, wodne gazowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Chodów, ul. Sokołowska 3	-	4	195,00	Inst. elektr. wodne, gazowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Nowe Iganie, ul. Siedlecka 115	-	1	58,50	Inst. elektr. wodne	średni	średni	średni	średni	średni	średni
4	Białki 95	-	2	90,00	Inst. elektr. wodne, gazowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Golice 2A	-	1	60,41	Inst. elektr. wodne	średni	średni	średni	średni	średni	dobry
6	Żelków-Kolonia, ul. Akacyjowa 3	-	3	159,55	Inst. elektr.	średni	średni	średni	średni	średni	średni
7	Żelków-Kolonia ul. Akacyjowa 3	-	3	137,42	Inst. elektr.	zły	zły	zły	zły	zły	zły

W budynkach znajduje się łącznie 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 772,88 m<sup>2</sup> oraz 1 lokal socjalny o powierzchni 54,00 m<sup>2</sup>, znajdujący się w Pruszyń, ul. Dolina Liwca 61. Wszystkie mieszkania są wynajęte.

Nie planuje budowy ani zakupu budynków z przeznaczeniem na lokale mieszkalne i socjalne.

Nie przewiduje się zmniejszenia zasobu mieszkaniowego.

Nie przewiduje się wydzielenia z zasobu mieszkaniowego lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych.

Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

Gmina Siedlce w latach 2015-2020 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

## Rozdział 2.

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

Wiek budynków waha się w granicach od 55 do 120 lat (a nawet i więcej).

Budynki wykonane w okresie 55-120 lat temu, to budynki znajdujące się w miejscowościach: Pruszyń, ul. Dolina Liwca 61, Golice 2A, Nowe Iganie, ul. Siedlecka 115, Białki 95.

Budynki wykonane w okresie 120 lat a nawet więcej, to budynki znajdujące się w miejscowości Żelków-Kolonia, ul. Akacyjowa 3.

Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach 2015-2020 przedstawia poniższa tabela:

Adres budynku	Rodzaj prac	Zakres rzeczowy remontów i modernizacji	Nakłady na remont i modernizację w zł	Okres realizacji w poszczególnych latach
Pruszyń, ul. Dolina Liwca 61	Roboty budowlane	Wymiana okien	10 000	2017
Białki 95	Roboty budowlane	Wykonanie elewacji wraz z dociepleniem	10 000	2019
Golice 2A	Roboty elektryczne	Wymiana instalacji elektrycznej	8 000	2016
	Roboty budowlane	Wykonanie elewacji budynku	12 000	2020

Nowe Iganie, ul. Siedlecka 115	Roboty budowlane	Wymiana okien	10 000	2018
	Roboty elektryczne	Wymiana instalacji elektrycznej	5 000	2017
Chodów ul. Sokołowska 3	Roboty elektryczne	Wymiana instalacji elektrycznej	10 000	2016
	Roboty budowlane	Wykonanie elewacji wraz z dociepleniem	20 000	2020
Żelków- Kolonia, ul. Akacyjowa 3	Roboty elektryczne	Wymiana instalacji elektrycznej	10 000	2015
	Roboty budowlane	Wymiana pokrycia dachowego	20 000	2017
		budowa kominów		5 000

### **Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

W prognozowanym okresie nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.**

1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:
  - 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzanie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
  - 2) umożliwiającym sprawne administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
2. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy Siedlce.
3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. za dostawę energii, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
4. Wójt Gminy Siedlce ustala stawki czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową:
  - 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
    - a) wyposażone w wc - +5%
    - b) wyposażone w łazienkę - +5%
    - c) posiada centralne ogrzewanie - +5%
    - d) posiada ogrzewanie piecowe - -10%
    - e) posiada instalację wodno kanalizacyjną - +10%
  - 2) położenie budynku od granicy Miasta Siedlce w odległości powyżej 10km - -10 %
  - 3) położenie lokalu w budynku
    - a) mieszkania na I piętrze - +5%
  - 4). ogólny stan techniczny budynku:
    - a) budynki o złym stanie technicznym – -20%
5. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową podlegają sumowaniu.

6. Łączna wartość stawki bazowej po zsumowaniu czynników obniżających i podwyższających nie może przekroczyć 20%.
7. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż raz w roku.
8. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy o 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza:
  - 1) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## Rozdział 5.

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Siedlce przy pomocy Urzędu Gminy.
2. W urzędzie prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.
3. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 6.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą środki pieniężne:

- 1) uzyskane z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- 2) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata.

## Rozdział 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.**

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizacje lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł	Koszty ogółem w zł
2015	5 000	15 000	5 000	25 000
2016	6 000	18 000	6 000	30 000
2017	5 000	20 000	15 000	40 000

2018	7 000	10 000	10 000	27 000
2019	5 000	10 000	10 000	25 000
2020	5 000	32 000	8 000	45 000

3. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, bieżące czyszczenie przewodów kominiarskich.

#### **Rozdział 8.**

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

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
  - 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
  - 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach.
2. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Łęczycka