

**UCHWAŁA Nr XIV/66/2015**  
**Rady Gminy Siedlec**  
**z dnia 24 listopada 2015 roku.**

**w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec na lata 2016 – 2020”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.)

**uchwala się, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec na lata 2016 – 2020” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlec.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Andrzej Kaźmierczak*

## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr XIV/66/2015 Rady Gminy Siedlec z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec na lata 2016 – 2020”.**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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 z późn. zm.).

Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do tej pomocy, w szczególności oczekujących na lokale socjalne,
- poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych,
- zakończenia zmian własnościowych w budynkach, w których sprzedaż lokali mieszkalnych została już rozpoczęta,
- zwiększenia zasobu mieszkań socjalnych.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Andrzej Maźmierczak*

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SIEDELEC NA LATA 2016 – 2020**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa 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 z późn. zm.).

Zgodnie z powyższą ustawą, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

### **Rozdział 1**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siedlec swoim zakresem obejmuje:

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, a w szczególności:
  - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - planowaną sprzedaż lokali.

## Rozdział 2

### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

#### 1. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury:

Mieszkaniowy zasób Gminy Siedlec stanowią lokale mieszkalne stanowiące tylko własność gminy.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

- ilość wszystkich lokali mieszkalnych: **53**,

**w tym:**

- ilość lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność gminy: **14**,
- ilość lokali socjalnych: **2**,
- ilość lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy: **3**,
- ilość lokali w budynkach stanowiących własność gminy - mieszkalno-użytkowych: **11**.

Prognozuje się, iż do roku 2020 zasób gminy Siedlec nie ulegnie dużym zmianom. Planuje się sprzedaż kilku lokali mieszkalnych znajdujących się przede wszystkim w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Siedlec.

Ponadto przewiduje się wzrost liczby lokali socjalnych bądź przez ich budowę, bądź poprzez przekształcenie lokali o innym przeznaczeniu lub ich części na lokale socjalne. Na pozyskanie nowych lokali socjalnych planuje się pozyskać środki zewnętrzne.

Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych pomimo tendencji wzrostowej jest na poziomie niższym niż szacowane potrzeby gminy w tym zakresie.

#### 2. Określenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

Stan techniczny budynków mieszkalnych jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków mieszkalnych odbywa się poprzez regularne kontrole określone ustawą - Prawo budowlane, co pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj konstrukcji, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

##### Ocena stanu technicznego budynków:

- stan dobry: **3 budynki**,
- stan dostateczny: **21 budynki**,
- stan zły: **4 budynki**.

### 3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego:

Gmina Siedlec odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Jednak liczba pozyskanych w ten sposób mieszkań jest bardzo niewielka i nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizację nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomocy dla rodzin o niskich dochodach.

Zauważyć należy tendencję wzrostu zapotrzebowania na lokale socjalne (wymagane między innymi przy realizacji wyroków eksmisyjnych przy prawie do lokalu socjalnego).

Jednocześnie należy zaznaczyć, iż zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na mocy wyroku sądu, wierzycielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania.

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Gminę Siedlec stanowi:

- ugoda zawarta bezpośrednio pomiędzy Gminą a wierzycielem, zawierana w celu zmniejszenia dodatkowych kosztów,
- wyrok sądu nakładający na Gminę obowiązek wypłaty odszkodowania wraz z ustaleniem jego wysokości,
- ugoda sądowa w przypadku uznania przez gminę wniesionego powództwa.

Z uwagi na utrzymujące się duże zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, za priorytetowe uznaje się więc:

- budowę lokali socjalnych,
- adaptację budynków lub ich części na lokale socjalne.

Powyższe zadania planuje się zrealizować w oparciu o własne środki oraz środki z budżetu państwa w oparciu o ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 251, poz. 1844 z późn. zm.). Ustawa ta przewiduje udzielenie wsparcia finansowego przy budowie, remoncie lub przebudowie budynków, zmianie sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych, a także zakupie lokali.

## Rozdział 3

### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

Zapotrzebowanie w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Siedlec ustalane jest w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych, ekspertyz, opinii oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Zakłada się następujące standardy jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Siedlec:

- elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna,
- sprawna instalacja gazowa,
- sprawna instalacja spalinowa i wentylacyjna,
- sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna,
- elewacje budynków bez ubytków tynków,
- szczelne pokrycia dachowe i kompletne obróbki blacharskie,
- szczelna stolarka okienna i drzwiowa,
- odpowiednie wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Plan remontów i modernizacji budynków (koszty szacunkowe):

| <b>zakres prac</b>                                | <b>rok 2016</b> | <b>rok 2017</b> | <b>rok 2018</b> | <b>rok 2019</b> | <b>rok 2020</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| wymiana bądź remont pokrycia dachowego            | 10.000,00       | 30.000,00       | 10.000,00       | -               | -               |
| wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne         | 10.000,00       | 5.000,00        | 5.000,00        | 5.000,00        | 5.000,00        |
| modernizacja instalacji wentylacyjnej i wywiewnej | 7.000,00        | 5.000,00        | 7.000,00        | 8.000,00        | 6.000,00        |
| modernizacja instalacji centralnego ogrzewania    | -               | -               | 6.000,00        | 4.000,00        | 5.000,00        |
| modernizacja instalacji gazowej                   | -               | -               | 5.000,00        | 8.000,00        | 9.000,00        |
| remonty elewacji wraz z dociepleniem              | 10.000,00       | -               | -               | 10.000,00       | 10.000,00       |
| remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej           | 3.000,00        | 5.000,00        | 4.000,00        | 3.000,00        | 2.000,00        |
| remonty instalacji elektrycznej                   | -               | -               | 5.000,00        | 2.000,00        | 3.000,00        |
| remonty ogólnobudowlane                           | 10.000,00       | 5.000,00        | 8.000,00        | 10.000,00       | 10.000,00       |

Środki finansowe planowe na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia najemców lokali oraz osób trzecich, a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.

#### **Rozdział 4**

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Gmina Siedlec w swoich zasobach mieszkaniowych posiada lokale komunalne, socjalne i lokale przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest dalsza częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Sprzedaż lokali odbywać się będzie po zasięgnięciu opinii Rady Gminy Siedlec.

W latach 2016 – 2020 przede wszystkim planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieokreślony znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Siedlec. W chwili obecnej gmina w swoim zasobie posiada 14 takich lokali, a sprzedaż ich spowoduje pełną prywatyzację tych budynków.

## **Rozdział 5**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

Zasady ustalania czynszów określa ustawa 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 z późn. zm.).

W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Siedlec obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 18/2014 Wójta Gminy Siedlec z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie wysokości stawki czynszu za lokale mieszkalne oraz Zarządzeniem Nr 46/2015 Wójta Gminy Siedlec z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 18/2014 Wójta Gminy Siedlec z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie wysokości stawki czynszu za lokale mieszkalne.

Czynsz ustalony powyższymi Zarządzeniami jest zróżnicowany i zależy od czynników obniżających wartość użytkową lokali.

Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu za lokal mieszkalny:

- ogólny zły stan techniczny budynku,
- lokal mieszkalny bez centralnego ogrzewania,
- lokal mieszkalny bez ciepłej wody,
- lokal mieszkalny bez łazienki bądź wc w mieszkaniu.

Czynniki obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszu za wynajmowane lokale socjalne.

Dalsza polityka czynszowa Gminy Siedlec powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową polityki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów najmu powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także zapewnić pozyskanie środków na remonty.

## **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**

Obecnie zasobem mieszkaniowym Gminy Siedlec zarządza Wójt Gminy Siedlec. Zasadniczym celem powyższego zarządzania jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym

W latach 2016 – 2020 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Siedlec albowiem z uwagi na jego wielkość nieracjonalnym z punktu widzenia finansów publicznych, byłoby wyodrębnienie odrębnej jednostki, która by przedmiotowym zasobem zarządzała.

## Rozdział 7

### ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki ujęte w budżecie gminy na dany rok oraz:

- przychody z czynszu za lokale mieszkalne,
- przychody z czynszu za lokale socjalne,
- przychody z czynszu za lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy,
- przychody z czynszu za lokale użytkowe,
- przychody z czynszu za budynki gospodarcze.

W latach 2016 – 2020 finansowanie gospodarki mieszkaniowej nie ulegnie zmianom.

W przypadku budowy, remontu bądź zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, w wyniku których powstaną lokale socjalne, planuje się pozyskanie środków na ten cel z Funduszu Dopłat tworzenia socjalnego zasobu mieszkaniowego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 251, poz. 1844 z późn. zm.), bądź innych dostępnych źródeł.

## Rozdział 8

### 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

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2016 – 2020:

| wyszczególnienie                          | rok 2016  | rok 2017  | rok 2018  | rok 2019  | rok 2020  |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| koszty bieżącej eksploatacji              | 25.000,00 | 25.000,00 | 28.000,00 | 30.000,00 | 35.000,00 |
| koszty remontów i modernizacji            | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 |
| koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 1.000,00  | 800,00    | 500,00    | 300,00    | 0,00      |
| wydatki inwestycyjne                      | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 |

## Rozdział 9

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Gmina Siedlec w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący ich wysoką jakość robót i terminowość,
- adaptację wszystkich pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- przekształcanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne przede wszystkim w budynkach, w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie,
- dążenie do tego, by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy Siedlec były adekwatne do potrzeb,
- podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji.

Gmina Siedlec w latach 2016 – 2020 nie przewiduje zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych.

Zaplanowane prace remontowe i modernizacyjne nie wymagają przeniesienia najemców do lokali zamiennych, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z najemcami lokali.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Andrzej Kozłowski