

**UCHWAŁA Nr XXV/210/2016  
Rady Gminy Sanok  
z dnia 14 listopada 2016r.**

**w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania  
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sanok  
na lata 2017 – 2021**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 i art.40 ust.1 i 2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt.Dz.U.z 2016r. poz.446 z późn.zm) oraz art.21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2016r. poz.1610) Rada Gminy Sanok uchwała

**„WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SANOK NA LATA 2017 – 2021”**

**§ 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.**

Zasób mieszkaniowy Gminy stanowi 32 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1667,10m<sup>2</sup> znajdujących się w 18 budynkach stanowiących własność Gminy Sanok w tym:

**Lokale mieszkalne w szkołach i domach nauczyciela:**

- Dobra 1 mieszkanie
- Mrzygłód 1 mieszkanie
- Pakoszówka 1 mieszkanie
- Pisarowce 3 mieszkania
- Prusiek 4 mieszkania
- Srogów Górny 1 mieszkanie

**Pozostałe lokale mieszkalne:**

- Czerteż 1 mieszkanie
- Dębna 2 mieszkania
- Jurowce 7 mieszkań
- Liszna 1 mieszkanie
- Międzybrodzie 1 mieszkanie
- Mrzygłód 2 mieszkania
- Raczkowa 2 mieszkania
- Stróże Małe 2 mieszkania
- Trepcza 2 mieszkania

Ze stanu zasobu mieszkaniowego wyodrębnia się dwa lokale socjalne w miejscowości Pisarowce i Trepcza.

Gmina Sanok w latach 2017 – 2021 nie planuje budowy nowych lokali mieszkalnych a jedynie adaptacje istniejących budynków między innymi budynek po byłej szkole w miejscowości Liszna .

## **§2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

Stan techniczny lokali jest zróżnicowany. Zdecydowana większość budynków wymaga prac remontowo-modernizacyjnych.

Do najpilniejszych należy zaliczyć:

remonty pokryć dachowych  
remonty elewacji  
wymiana stolarki  
remonty instalacji wewnętrznych  
odwodnienie, izolacje ścian

W wyniku długoletniego użytkowania budynki ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu. Zużycie to powiększa się w sytuacji braku środków na sukcesywne usuwanie stwierdzonych wad i usterek.

## **§3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.**

Przyjmuje się zasadę, iż sprzedaż lokalu mieszkalnego dokonywana będzie na wniosek najemcy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Planuje się w latach 2017 – 2021 sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych.

## **§4. Zasady polityki czynszowej.**

Podstawą ustalenia czynszu za lokale mieszkalne jest stawka bazowa za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalona przez Wójta Gminy.

Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkaniowym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne

Czynsz obejmuje następujące składniki kosztów:

koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynków, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług:

Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:

<b>Podwyższające stawkę bazową + %</b>	<b>Obniżające stawkę bazową - %</b>
1.usytuowanie lokalu w centrum miejscowości, w pobliżu jednostek handlowo-usługowych, szkoły i komunikacji 10%	1.lokal mieszkalny w budynku o dużym stopniu zniszczenia wymagającym remontu 30%
2.mieszkanie z WC 10%	
3.mieszkanie z łazienką 10%	
4.mieszkanie z WC i łazienką 20%	
5.mieszkanie z c.o. 20%	
6.mieszkanie z gazem przewodowym 20%	

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki czynszu ustalonej za lokal mieszkalny.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania do ustalania czynszu za lokale socjalne.

W czasie trwania najmu wynajmujący może zmienić stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

#### **§ 5.Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości
- bieżące administrowanie nieruchomościami
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości

Nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje nadzór Wójt Gminy.

#### **§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach ujętych programem będą przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych.

W przypadku realizacji planowanych remontów i modernizacji w poszczególnych latach – Rada Gminy corocznie określi w budżecie gminy wielkość środków przeznaczonych na ten cel. Nie planuje się nakładów inwestycyjnych na powiększenie zasobu mieszkaniowego.

#### **§ 7. Wysokość wydatków.**

Wysokość wydatków będzie ograniczona wyłącznie do niezbędnych potrzeb wynikających z awarii instalacji technicznej i nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

**§ 8. Inne działania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym.**

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokali (zapewnienia lokalu zastępczego) na czas przeprowadzania remontu czy modernizacji. Konieczne prace prowadzone będą poprzez okresowe wyłączenie części remontowanego lokalu mieszkalnego.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kontynuowana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.**

**§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.**

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Sanok

Tadeusz Burka