

z dnia 18 lutego 2016 r.

**w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zakroczym na lata 2016-2019**

Na podstawie 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 (j. t. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.), oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016-2019 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Zakroczym

  
**Piotr Serwatka**

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/117/2016

Rady Gminy Zakroczym

z dnia 18 lutego 2016 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZAKROCZYM NA LATA 2016-2019**

### **Rozdział 1.**

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

1. Według stanu na dzień 31.12.2015r. mieszkaniowy zasób gminy Zakroczym składa się ze 166 lokali mieszkalnych znajdujących się w 19 budynkach.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Zakroczym wchodzi lokale położone w budynkach będących własnością gminy Zakroczym.

3. Liczba gospodarstw oczekujących na najem lokalu z komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Zakroczym to 50 rodzin w tym 2 rodziny z orzeczeniem Sądu prawa do lokalu socjalnego.

4. Następuje stopniowe pogorszenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Zakroczym. Aby proces ten nie następował i nie dochodziło do dekapitalizacji wartości nieruchomości, należy wykonywać niezbędne remonty oraz modernizacje.

5. Mieszkaniowy zasób gminy w najbliższych latach może ulec zmianie, w drodze sprzedaży, nabycia bądź budowy lokali.

### **Rozdział 2.**

**Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali oraz źródła finansowania.**

1. Analiza wieku budynków będących własnością gminy wskazuje, że budynki mieszkaniowego zasobu gminy wymagają remontów. Niezbędne jest zapewnienie:

a) sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynków umożliwiających najemcom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku. Planuje się, że głównym źródłem finansowania wydatków ponoszonych w poszczególnych latach na bieżące utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego gminy będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne.

2. Z budżetu gminy mogą być finansowane:

a) remonty kapitalne prowadzące do odtworzenia wartości użytkowej poszczególnych elementów budynków, lokali mieszkalnych i socjalnych,

b) koszty modernizacji lokali i budynków (termomodernizacji),

c) adaptacje lokali na cele socjalne.

3. Remonty i konserwacje wykonywane będą na podstawie przeprowadzonych komisyjnie przeglądów technicznych stanu budynków oraz bieżących potrzeb.

4. Plany remontowe zasobu mieszkaniowego na lata 2016-2019

Lp.	2016	2017	2018	2019
1	Remont przewodów kominowych i dymowych	Remont przewodów kominowych i dymowych	Remont elewacji	Remont dachów
2	Modernizacja instalacji elektrycznej	Rozbiórka istniejących sanitariatów zewnętrznych	Remont dachów	Modernizacja instalacji elektrycznej

3	Rozbiórka istniejących sanitariatów zewnętrznych	Modernizacja elektrycznej instalacji	Remont przewodów kominowych i dymowych	Remont przewodów kominowych i dymowych
---	--	--------------------------------------	--	--

### Rozdział 3.

#### Planowanie sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych.

1. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Zakroczym i wskutek tego do wychodzenia gminy ze wspólnot mieszkaniowych.
2. Zasady sprzedaży lokali z zasobu gminy określają odrębne uchwały.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej.

1. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę z uwagi na wyposażenie budynku i lokalu, urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
2. Burmistrz Gminy ustala miesięczne stawki bazowe (maksymalne) za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz wysokość czynników obniżających.
3. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.
4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową za brak:
  - a) C.O. - 15%
  - b) C.O. i instalacji wod.- kan. 50%
5. Miesięczna stawka czynszu za lokale socjalne za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekraczać 50% bazowej najniższej stawki czynszu za pozostałe lokale w zasobie mieszkaniowym gminy.
6. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.
7. Podnajem lokalu lub jego część nie może trwać dłużej niż 1 rok.

### Rozdział 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.

1. Obecnie wszystkimi budynkami i lokalami, w których nie wyodrębniono własności lokali, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zakroczym zarządza Burmistrz Gminy Zakroczym.
2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot.
3. Należy zapewnić funkcjonalność i utrzymanie wartości zarządzanymi lokalami i raz w roku dokonać przeglądu stanu technicznego budynków i lokali, sporządzając protokół wraz z analizą i wnioskami przewidywanych kosztów robót. Opracować następnie harmonogram remontów i konserwacji wyszczególniając obowiązki najemcy.
4. Przewidywane wydatki w latach 2016-2019 dotyczą kosztów eksploatacji, zarządzania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

### Rozdział 6.

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych i środki z budżetu gminy.

2. W miarę posiadanych środków i możliwości gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe w tym współfinansowane ze źródeł zewnętrznych oraz ze sprzedaży mieszkań.

#### **Rozdział 7.**

##### **Wysokość wydatków w kolejnych latach.**

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków własnych gminy.

2. Sposób finansowania tych zadań oraz ich wysokość określają uchwały budżetowe.

#### **Rozdział 8.**

##### **Kierunki mające na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego.**

W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy, podjęte zostaną działania zmierzające do budowy nowych mieszkań. Uznaje się za uzasadnioną budowę budynku komunalnego w Zakroczymiu na działce ewidencyjnej nr 31/26, obręb 01-08 z 20 lokalami mieszkalnymi. Koszt budowy budynku z lokalami mieszkalnymi oraz socjalnymi wynosi 3.000,00 zł/m<sup>2</sup>. Nowo wybudowane lokale będą się różniły sposobem ogrzewania oraz wyposażeniem w instalację wodociągową, sanitarną.

Przewodniczący Rady Gminy  
Zakroczym

  
**Piotr Serwatka**