

Projekt

z dnia 22 listopada 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zakroczym na lata
2019- 2023**

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 (Dz.U. z 2018r., poz.1234, 1496), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018r., poz.994, 1000, 1349, 1432) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2023 stanowiący załącznik do uchwały.

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

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZAKROCZYM NA LATA 2019-2023

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 31.10.2018r. mieszkaniowy zasób gminy Zakroczym składa się ze 163 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 33 rodziny.
4. Następuje stopniowe pogorszenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Zakroczym. Aby proces ten nie następował i nie dochodziło do dekapitalizacji wartości nieruchomości, wykonywane są 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:
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 2019-2023

Lp	2019	2020	2021	2022	2023
1	Remont instalacji elektrycznej	Remont przewodów kominowych i dymowych	Remont elewacji	Remont dachów	Remont przewodów kominowych i dymowych
2	Remont klatek schodowych	Remont klatek schodowych	Remont dachów	Modernizacja instalacji elektrycznej	Remont dachów

3	Remont elewacji	Modernizacja instalacji elektrycznej	Remont klatek schodowych	Remont przewodów kominowych i dymowych	Remont klatek schodowych
---	-----------------	--------------------------------------	--------------------------	--	--------------------------

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 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę z uwagi na wyposażenie budynku i lokalu, urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
2. Burmistrz Zakroczymia ustala miesięczne stawki bazowe (maksymalne) za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz wysokość czynników zwiększających i obniżających.
3. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.
4. Wprowadza się następujące czynniki zwiększające stawkę bazową za:
 - C.O. 15%
5. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową za:
 - brak C.O. i termoizolacji 20%
6. Miesięczna stawka czynszu za lokale socjalne za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekraczać 50% bazowej najniższej stawki czynszu za pozostałe lokale w zasobie mieszkaniowym gminy.
7. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 100%.
8. 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 Zakład Gospodarki Komunalnej w Zakroczymiu ul. Parowa Okólna 3b, 05-170 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 2019-2023 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 2.000,00 zł/m². Nowo wybudowane lokale będą wyposażone w C.O. oraz instalację wodociągową i sanitarną

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zakroczym na lata 2019- 2022

Opracowanie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zakroczym na lata 2019- 2022, jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr XXIV/117/2016 Rady Gminy Zakroczym ” *Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zakroczym*” z dnia 18 lutego 2016 roku obejmował lata 2016- 2019. Wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie program na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Zakroczym zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zakroczym na lata 2019- 2022 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.