

## UCHWAŁA Nr XXXVI/217/2010

**Rady Gminy Zakroczym**

**z dnia 26 marca 2010r.**

w sprawie

**uchwalenia „Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Zakroczym na lata 2010 – 2014”.**

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 2005r. Nr 31, poz.266 z póź. zm.), oraz art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. - o samorządzie gminnym (j.t Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z póź. zm.) Rada Gminy Zakroczym uchwala, co następuje:

### § 1

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010-2014 o treści: *wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zakroczym na lata 2010-2014 w brzmieniu załącznika do uchwały.*
2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

### § 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

*Janusz Kozłowski*

Załącznik do  
Uchwały Nr XXXVI/217/2010  
Rady Gminy Zakroczym  
z dnia 26 marca 2010r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ZAKROCZYM NA LATA 2010-2014**

### **Rozdział pierwszy**

**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 28.02.2010r. mieszkaniowy zasób gminy Zakroczym składa się ze 184 lokali mieszkalnych znajdujących się w 20 budynkach.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Zakroczym wchodzi lokale położone w budynkach będących własnością gminy Zakroczym.
3. 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.
4. Mieszkaniowy zasób gminy w najbliższych latach może ulec zmianie, w drodze sprzedaży, nabycia bądź budowy lokali.

### **Rozdział drugi**

**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 i użytkowe.

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.

### **Rozdział trzeci**

#### **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 czwarty**

#### **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 piąty**

### **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 Gmina 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.

## **Rozdział szósty**

### **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.

## **Rozdział siódmy**

### **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 ósmy**

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

1. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy, podjęte zostaną działania zmierzające do budowy nowych mieszkań. Uznaje się za uzasadnioną budowę budynku komunalnego w Zakroczymiu przy ul. Warszawskiej 48 z 20 lokalami mieszkalnymi i przy ul. Warszawskiej 25 z 30 lokalami mieszkalnymi. Koszt budowy budynku z lokalami mieszkalnymi oraz socjalnymi wynosi ok 3.000 tys. zł/m<sup>2</sup>. Nowo wybudowane lokale będą się różniły sposobem ogrzewania, wyposażeniem w instalację wodociągową, sanitarną i gazową. Przy działkach, na których planowana jest lokalizacja komunalnych budynków mieszkalnych, nie występują protesty od właścicieli pobliskich nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCY  
Rad. Sam. Zakroczym  
Janusz Wójcikowski

