

**UCHWAŁA NR 213/XXXV/2018
RADY GMINY ZATORY
z dnia 23 lutego 2018 r.**

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zatory na lata 2018- 2022

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zatory na lata 2018-2022 o treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

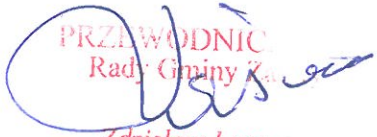
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Traci moc uchwała Nr 82/XII/2011 Rady Gminy Zatory z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zatory na lata 2012- 2017

§ 4

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


PRZEWODNIC
Rady Gminy Zatory
Zdzisław Lasoń

Załącznik
do Uchwały Nr 213/XXXV/2018
Rady Gminy Zatory
z dnia 23 lutego 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2018-2022

Rozdział I

Wprowadzenie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zatory jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.). Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art.4 ust. 1 wymienionej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Zatory, zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zatory ustala się na lata 2018-2022.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zatory

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zatory stanowią lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach będących własnością gminy. Gmina Zatory jest właścicielem 13 lokali mieszkalnych znajdujących się w 6 budynkach położonych na terenie Gminy Zatory.
2. Zestawienie budynków z liczbą i powierzchnią lokali mieszkalnych na dzień 30.11.2017 r.

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Liczba gminnych lokali mieszkalnych	Pow. Użytkowa lokali gminnych (m ²)
1	Ciski 23, 07-217 Zatory	2	2	91,30
2	Gładczyn Rządowy 23, 07-214 Zatory	3	3	151,00
3	Borsuki Kolonia 18, 07-217 Zatory	3	3	170,51
4	Ul. Pułtуска 10, 07-217 Zatory	1	1	100,00
5	Ul. Jana Pawła II 130, 07-217 Zatory	3	3	177,38
6	Pniewo, ul. Strażacka 2, 07-214 Zatory	1	1	52,24
RAZEM		13	13	742,43

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Zatory wchodzi lokale położone w budynkach wolnostojących oraz w budynkach placówek oświatowych będących własnością gminy.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy.

Ad. 1 – budynek murowany, piętrowy, kryty blachą. Stan techniczny budynku dobry, wymieniona stolarka okienna i drzwiowa.

Ad. 2 - budynek murowany piętrowy wolnostojący kryty blachą, a częściowo papą (nad częścią mieszkalną – stropodach). Stan techniczny budynku dobry; stwierdzono zużycie elementów wykończeniowych i armatury instalacji wewnętrznej budynku, wymieniona stolarka okienna.

Ad. 3 – budynek murowany parterowy dwuspadowy wolno stojący kryty częściowo blachą a częściowo papą. Stan techniczny budynku średni: stwierdzono nadmierne zużycie elementów wykończeniowych budynku, znaczne zużycie tynków zewnętrznych na elewacji budynku, zniszczenia pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, wymieniona stolarka okienna.

Ad. 4 – budynek murowany parterowy, stropodach kryty papą. Stan techniczny budynku dobry, częściowe zużycie obróbek blacharskich, znaczne zużycie tynków zewnętrznych na elewacji budynku.

Ad. 5 – budynek murowany piętrowy, stropodach kryty blachą. Stan techniczny budynku dobry; tynki wewnętrzne wap. cem., malowanie emulsyjne oraz olejne, tynki zewnętrzne wap – cem wymagające uzupełnienia.

Ad. 6 – budynek murowany, piętrowy, kryty papą, stropodach. Stan techniczny budynku średni: stwierdzono zużycie elementów wykończeniowych budynku, spróchnienia stolarki okiennej i drzwiowej a także obróbki blacharskiej, znaczne zużycie elementów wykończeniowych i podłóg, znaczne zużycie tynków zewnętrznych na elewacji budynku.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. W ramach posiadanych środków planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa technicznego budynków oraz zabezpieczeń budynków przed szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych.

2. W lokalach mieszkalnych za które nie jest pobierany czynsz, nie przewiduje się przeprowadzenia modernizacji oraz kapitalnych remontów w kolejnych latach. Natomiast w lokalach za które pobierany jest czynsz planuje się przeprowadzenie remontów oraz bieżących koniecznych napraw wynikłych w trakcie eksploatacji. Zaś modernizacje i kapitalne remonty w tych budynkach mogą być corocznie planowane przy projekcie budżetu za dany rok. Finansowanie bieżących remontów wynika z części wpłat pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych. Dochód uzyskiwany ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczony będzie na dalsze prace remontowe.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Dopuszcza się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na pisemny wniosek najemcy, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Gminy Zatory.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w Szkołach Podstawowych i Ośrodkach Zdrowia.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Wysokość czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zatory ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia z uwzględnieniem czynników zawartych w art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy nie częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat niezależnych od Wynajmującego.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Wszelkie decyzje związane z gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie zarządzania budynkami i lokalami oraz decyzjami wynikającymi z ustawy o ochronie praw lokatorów podejmowane będą bezpośrednio przez Wójta Gminy.
2. Decyzje dotyczące lokatorów pozostających we wspólnotach mieszkaniowych będących jednocześnie w gminnym zasobie mieszkaniowym podejmowane będą zgodnie z ustawą o własności lokali.
3. Umowy najmu zawiera Wójt Gminy lub zarządca, któremu powierzono zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy.
4. Wójt Gminy lub zarządca powinien współpracować z najemcami w szczególności w zakresie:
 - a) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudową bądź nadbudową budynków;
 - b) zagospodarowania terenów wokół budynków;
 - c) wykonania różnych prac z udziałem najemców.

Rozdział VII

Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przyjmuje się w większości zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego. Najpilniejsze wydatki wynikłe z eksploatacji budynku będą pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych. Dopuszcza się możliwość dofinansowania gospodarki mieszkaniowej w miarę posiadanych środków pochodzących z budżetu gminy.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach

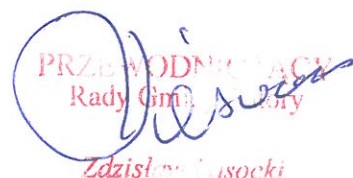
Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne powinny być przeznaczone na remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Celem programu jest ogólna poprawa warunków lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego. Ponadto przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zatory:

1. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych;
2. Dążenie do zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu poprzez:
 - a) reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności – ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny;
 - b) skuteczną windykację zaległości czynszowych;
 - c) umożliwienie dłużnikom zajmującym lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Zatory, zmiany formy spłaty zadłużenia czynszowego, poprzez rozłożenia na raty.


PRZEWODNICĄCY
Rady Gminy
Zdźisław Jusocki

Uzasadnienie do Uchwały Nr 213/XXXV/2018
Rady Gminy Zatory
z dnia 23 lutego 2018 r.

Uchwalenie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zatory na lata 2018-2022 wynika z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.)

Poprzednia uchwała Nr 82/XII/2011 Rady Gminy Zatory z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zatory na lata 2012-2017 utraciła moc obowiązującą z końcem 2017 roku.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Zatory
Zdzisław Lasocki