

Projekt

z dnia 15 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Zakroczym na lata 2021- 2026**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2020 r. poz.611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Zakroczym na lata 2021-2026 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr II/12/2018 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 28 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zakroczym na lata 2019 – 2023 (Dz.Urz.Woj.Maz. poz. 11649).

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

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zakroczym na lata 2021 – 2026

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Zakroczym w latach 2021 – 2026

1. Mieszkaniowy zasób gminy Zakroczym (zwanej dalej Gminą), objęty Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem (zwanym dalej Programem), tworzą lokale mieszkalne, będące własnością Gminy położone w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień podjęcia niniejszej uchwały składa się z:

- 1) 86 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2630,5 m² położonych w budynkach będących własnością Gminy i administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej będący jednostką organizacyjną Gminy,
- 2) 53 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1859,2 m² będących własnością Gminy, położonych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i administrowanych przez zarządy wspólnot mieszkaniowych.

Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zamieszczono w tabeli nr 1

Tabela nr 1

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia (w m²)
1.	ul. Koźmińskiego 7	5	201
2.	ul. Koźmińskiego 9	12	449,6
3.	ul. Koźmińskiego 10	5	148,6
4.	ul. Koźmińskiego 15	2	112,5
5.	ul. Koźmińskiego 29	10	401,03
6.	ul. Koźmińskiego 31	10	292
7.	ul. Koźmińskiego 39	11	285,28
8.	ul. Warszawska 24	8	195,9
9.	ul. Warszawska 19	16	471,52
10.	ul. Warszawska 17A	3	95
11.	ul. Warszawska 17	2	58,49
12.	ul. Warszawska 25A	9	283,9
13.	ul. Warszawska 25B	14	442,66
14.	ul. Warszawska 46C	6	231,33
15.	ul. Warszawska 46 D	6	231,67
16.	ul. Warszawska 48	8	222,5
17.	ul. Parowa Okólna 3	4	83,47

18.	ul. Parowa Okólna 3a	1	21,4
19.	ul. Rynek 4	7	196,4
20.	m. Smoszewo 3	2	133,1

4. Zasób mieszkaniowy Gminy w okresie realizacji Programu może ulec zmianie z uwagi na planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców i planowaną budowę budynku z lokalami mieszkalnymi dla wspólnoty samorządowej.

5. Zapotrzebowanie na lokale komunalne ustalone na podstawie wniosków złożonych przez mieszkańców Gminy i wyroków sądowych nakazujących eksmisję i zapewnienie lokalu socjalnego, wynosi na dzień podjęcia niniejszej uchwały:

- 1) 39 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania przez gospodarstwa domowe o niskich dochodach,
- 2) 1 lokal socjalny na mocy prawomocnego wyroku sądu.

6. Planuje się, że zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na mieszkania komunalne nastąpi poprzez działania Gminy mające na celu budowę budynku komunalnego oraz zwolnienie części lokali komunalnych zajmowanych przez mieszkańców, którzy są zainteresowani poprawą swojego standardu mieszkaniowego, a ich warunki materialne pozwalają na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, bez korzystania z mieszkaniowego zasobu Gminy.

7. Do działań mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy zaliczyć:

- 1) sukcesywne przeprowadzanie remontów i inwestycji w budynkach komunalnych,
- 2) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wyznaczanie oraz sprzedaż działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
- 4) kontynuowanie prac w zakresie uzbrojenia terenów i działek budowlanych w podstawową infrastrukturę, tj. sieć wodociągową, kanalizacyjną i drogi,
- 5) wspieranie inwestorów zainteresowanych budową budynków wielorodzinnych na terenie Gminy.

8. Budynki - lokale mieszkalne, wchodzące w mieszkaniowy zasób Gminy, ze względu na okres użytkowania są znacznie wyeksploatowane oraz w większości posiadają niski standard wyposażenia technicznego. Zakłada się, że nakłady na eksploatację, remonty oraz modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2026 kształtować się będą rocznie na poziomie wysokości wpływów za czynsze najmu lokali mieszkalnych w danym roku kalendarzowym.

Trzy budynki położone przy ul. Warszawskiej 17 i 48, a także ul. Parowa Okólna 3a są przeznaczone do rozbiórki. Gmina w ostatnich latach dokonała rozbiórki jednego z budynków (przy ul. Tylnej 4), którego stan techniczny nie pozwalał na dalsze jego użytkowanie. Rodzinom, zamieszkującym w tym budynku sukcesywnie zapewniano lokale mieszkalne w innych budynkach komunalnych.

9. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokali są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez lokatorów.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych na lata 2021 – 2026

1. Większość budynków wymaga remontów i modernizacji ze względu na ich wiek, stan techniczny, stopień zużycia i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Gmina w latach 2021 – 2026 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611). Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz ze środków wydzielonych na ten cel w budżecie Gminy.

3. Głównym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, dlatego też najpierw realizowane będą naprawy i modernizacje instalacji technicznych i zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz prace służące wzmocnieniu i zabezpieczeniu konstrukcji budynków, a także inne działania, które utrzymają lokale w stanie co najmniej nie pogorszonym. Zakres prac wynikać będzie z bieżącej kontroli mienia oraz przeglądów, a także zgłoszeń Najemców.

4. Prowadzenie prac remontowych i inwestycyjnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy będzie możliwe pod warunkiem podjęcia takiego działania przez wspólnoty mieszkaniowe.

5. Plan modernizacji budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy na lata objęte Programem przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Adres	Zakres prac inwestycyjnych	Realizacja
ul. Koźmińskiego 39	Modernizacja dachu, elewacji, rewitalizacja terenu	2021 - 2023
ul. Parowa Okólna 3	Modernizacja dachu i elewacji	2022 - 2024
ul. Rynek 4	Modernizacja dachu, elewacji, rewitalizacja terenu	2022 - 2023
ul. Warszawska 19	Modernizacja elewacji, rewitalizacja terenu	2023 - 2026

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2020 r. poz. 1990 ze zm.).

2. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione odrębną uchwałą.

3. Na dzień podjęcia niniejszej uchwały Rada Miejska w Zakroczymiu w drodze odrębnej uchwały ustaliła bonifikatę dla najemców od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych ustalonej na podstawie operatu szacunkowego w wysokości 80%.

4. W latach 2021-2026 planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona będzie m.in. od zgłaszanych przez najemców wniosków.

5. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 - 2026 przedstawia tabela nr 3

Tabela nr 3

Adres	Planowana liczba lokali do sprzedaży	Planowana realizacja w poszczególnych latach
ul. Koźmińskiego 7	5	2021 - 2026
ul. Koźmińskiego 9	12	2021 - 2026
ul. Koźmińskiego 10	5	2021 - 2026
ul. Koźmińskiego 29	10	2021 - 2026
ul. Warszawska 25A	9	2021 - 2026
ul. Warszawska 25B	14	2021 - 2026
m. Smoszewo 3	2	2021 - 2022

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Gmina prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Stawkę bazową czynszu najmu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o dobrym stanie technicznym, zwaną dalej stawką bazową, ustala Burmistrz Zakroczymia.

3. Stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy stanowi stawka bazowa z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu przedstawiają się następująco:

1) czynniki podwyższające:

- a) lokal położony w budynku z termomodernizacją posiadający klatki schodowe – wzrost ceny za 1m² powierzchni do 30% stawki bazowej,
- b) lokal położony w budynku z termomodernizacją, posiadający klatkę schodową i gaz ziemny - wzrost ceny za 1m² powierzchni do 60% stawki bazowej, którą ustala burmistrz Zakroczymia,

2) czynnik obniżający - lokal położony w budynku bez termomodernizacji – zniżka ceny za 1m² do 30% stawki bazowej.

4. W lokalach stanowiących własność Gminy, posadowionych w budynkach mieszkalnych, w których istnieje wspólnota mieszkaniowa, stawki czynszu najmu powiększone są o opłatę na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez wspólnotę mieszkaniową.

5. Zmiany stawek czynszu najmu, za wyjątkiem opłat niezależnych (za media), dokonuje się z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, za wyjątkiem opłat niezależnych, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

6. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinien być powiązany z:

- 1) ochroną najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat czynszowych poprzez:
 - a) stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
 - b) stosowanie obniżek czynszu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców;
- 3) systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;
- 4) zwiększaniem nakładów na remonty budynków, które ograniczają koszty eksploatacji (np. termomodernizacja, oświetlenie energooszczędne itp.).

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021 – 2026

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej w Zakroczymiu, ul. Parowa Okólna 3b, 05-170 Zakroczym. W latach 2021-2026 nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali, w tym zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług dotyczących dostawy wody, odbioru ścieków i odbioru odpadów.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2026

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą przychody z tytułu:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Gminy;

- 3) środków zewnętrznych, pozyskanych przez Gminę w ramach dostępnych programów pomocowych.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Rok	Nazwa zadania			
		koszty bieżącej eksploatacji (zł)	koszty remontów i modernizacji (zł)	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	wydatki inwestycyjne
1.	2021	47.482,81 zł	21.446,92 zł	147.819,12 zł	100.000,00 zł
2.	2022	48.384,38 zł	21.918,75 zł	198.122,04 zł	150.000,00 zł
3.	2023	48.965,60 zł	22.444,80 zł	202.876,97 zł	150.000,00 zł
4.	2024	49.553,19 zł	22.983,48 zł	207.746,02 zł	150.000,00 zł
5.	2025	50.147,83	23.535,08 zł	212.731,92 zł	150.000,00 zł
6.	2026	50.749,60	24.099,92 zł	217.837,49 zł	150.000,00 zł

Rozdział VIII

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

Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- 1) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy;
- 2) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 4) należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, z wyłączeniem lokali socjalnych; realizowany będzie także proces wycofywania udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdy w budynkach pozostaną ostatnie lokale mieszkalne będące jej własnością;
- 5) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych;
- 6) zwiększanie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę budynku komunalnego w celu zaspokajania potrzeb mieszkańców, których nie stać na zakup własnego mieszkania.

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisem art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przepis ust. 2 ww. artykułu stanowi, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zakroczym na lata 2021-2026 jest określenie zasad polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej gminy Zakroczym.

Uprzednio uchwalony wieloletni program stał się w wielu aspektach nieaktualny. Ponadto nowelizacja przedmiotowej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i zmianie Kodeksu cywilnego wymusiła na organach stanowiących gmin konieczność uchwalenia nowego programu. Również z uwagi podejmowane przez wspólnoty decyzje należy wprowadzić zmiany w programie.

Biorąc pod uwagę powyższe uchwalenie nowego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Zakroczym na lata 2021 – 2026 jest zasadne.