

**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 2012- 2017**

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 (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zatory na lata 2012-2017 w treści stanowiącej załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Zatory
Lasocki
Zdzisław Lasocki

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2012-2017

Rozdział I

Wprowadzenie

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. , o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r., poz. 266 z późn. zm.)

Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych Gminy, jej charakteru, stanu rozwoju, stanu infrastruktury technicznej, ustalonych w planie rozwoju Gminy.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zatory ustala się na lata 2012-2016.

Rozdział II

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

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Zatory, ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.
2. Z uwagi na fakt, że w okresie 2012-2017 Gmina Zatory nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych, wielkość zasobu mieszkaniowego ulegnie znacznemu zmniejszeniu.
3. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zatory wynosi 758,13 m² tj. 14 lokali oraz 3 lokale socjalne o powierzchni 129,6 m².

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

- a) Szkoła Podstawowa w Ciskach – 2 mieszkania o powierzchni użytkowej 45,65 m² każde;
- b) Szkoła Podstawowa w Gładczynie Rządowym – 3 mieszkania o powierzchni użytkowej 61,00 m² , 67,00 m² 23,00 m²;
- c) Szkoła Podstawowa w Borsukach Kolonii – 2 mieszkania o powierzchni użytkowej 47,5 m² i 41,50 m²;

- d) Budynek po byłym przedszkolu w Zatorach – 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej 100 m²;
- e) Ośrodek Zdrowia w Zatorach ul. Jana Pawła II 130 – 3 mieszkania o powierzchni użytkowej – 39,42 m²; 62,75 m²; 66,42 m²;
- f) Ośrodek Zdrowia w Pniewie – 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej – 52,24 m².
- g) Budynek byłej „agronomówki” w Zatorach, ul. Pułtуска 8 – 2 mieszkania o powierzchni użytkowej 53 m² każde.
- h) Lokal socjalny w Zatorach – ul. Wyszkowska 1 – 3 mieszkanie o powierzchni 39,6 m²; 45 m²; 45 m²;

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

Ad. 1 – budynek murowany, piętrowy, kryty blachą. Stan techniczny budynku dobry, stwierdzono zużycie elementów wykończeniowych budynku, liczne wypaczenia, 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, liczne spróchnienia stolarki okiennej, częściowe zużycie obróbek blacharskich, znaczne zużycie tynków zewnętrznych na elewacji budynku.

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

Ad. 6 – stan techniczny budynku w tym lokalu w tym lokalu mieszkalnego dobry (budynek odnowiony).

Ad. 7 – budynek murowany, piętrowy, kryty papą, stropodach. Stan techniczny budynku średni: stwierdzono zużycie elementów wykończeniowych budynku, liczne wypaczenia, spróchnienia stolarki okiennej i drzwiowej a także obróbki blacharskiej, znaczne zużycie elementów wykończeniowych i podłóg, znaczne zużycie tynków zewnętrznych na elewacji budynku.

Ad. 8 – budynek murowany, piętrowy, kryty eternitem. Stan techniczny budynku średni: liczne spróchnienia stolarki okiennej, liczne wypaczenia, znaczne zużycie elementów wykończeniowych i podłóg.

Rozdział III

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

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

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 zatę. 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 z uwzględnieniem czynników zwiększających lub zmniejszających wartość użytkową lokali.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zatory, wpływające na poziom stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali:

- 1) lokali posiadających instalację wodną, bez łazienki i c.o. - o 15 %,
- 2) lokali z łazienką i w.c. bez c.o. - o 20 %,
- 3) lokali z łazienką, w.c i c.o. - o 25 %,
- 4) lokali o współczesnym standardzie (posiadające c.o. i c.w.) - o 30 %

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy nie częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat niezależnych od Wynajmującego.
4. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, czynsz w zasobie Gminy może być obniżony.
5. Wysokość obniżki czynszu w zależności od dochodu gospodarstwa domowego wynosi:
 - 1) 50 % ustalonej stawki czynszu, jeżeli dochód na osobę w rodzinie w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza najniższej emerytury;
 - 2) 50% ustalonej stawki czynszu, jeżeli dochód na osobę w rodzinie w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 80 % najniższej emerytury;
7. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres do 12 miesięcy;
8. Decyzję o wysokości obniżki czynszu podejmuje Wójt Gminy.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi połowę stawki najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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 położonych w wspólnoty 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 mieszkaniowym gminy.
4. Wójt Gminy lub zarządca powinien współpracować z najemcami w szczególności w zakresie:
 - a) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudowę bądź nadbudowę budynków;
 - b) zagospodarowania terenów wokół budynków;
 - c) wykonania różnych prac z udziałem najemców.

Rozdział VII

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

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych . Sprzedaż lokali odbywać się będzie na pisemny wniosek najemcy i wyrażenia zgody przez Radę Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Zator
Zdzisław Lasocki