

**Uchwała Nr XXVIII/210/2021
Rady Miejskiej w Mordach
z dnia 29 marca 2021r.**

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2021 – 2025".

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz 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 2020 r., poz. 611) Rada Miejska w Mordach uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2021 – 2025”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr XLII/262/2018 Rady Miejskiej w Mordach z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2018 – 2022” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 2580).

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 4

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
/-/ Katarzyna Kotowska

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA I GMINY MORDY NA LATA 2021-2025.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2021 – 2025, zwany dalej: „Programem” określa podstawowe działania Miasta i Gminy Mordy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Mordy w poszczególnych latach

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Mordy, zwanego dalej "Miastem i Gminą" obejmuje 20 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 8 budynkach stanowiących własność Gminy.
2. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 828,88 m².
3. W latach objętych programem nie przewiduje się nowych inwestycji mogących powiększyć mieszkaniowy zasób miasta i gminy za wyjątkiem ewentualnych adaptacji budynków po byłych szkołach.

§ 2

1. Zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy oraz jego stan techniczny przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1:

Lp.	Adres: miejscowość, numer porządkowy	Liczba lokali	Powie- rzchnia użytkowa w m²	Rok budowy	Wyposażenie lokalu	Lokalizacja w budynku	Stan techni- czny
1.	Mordy Narutowicza 1/3 (budynek mieszkalny)	4	45,71	1890	energia woda kanalizacja	parter	średni
			41,60		energia woda kanalizacja	parter	średni
			9,06		energia	poddasze	średni
			32,59		energia woda	piętro	średni

					kanalizacja		
2.	Mordy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6 (budynek mieszkalny)	1	16,32 m ²	1900	energia woda kanalizacja	poddasze	średni
3.	Mordy Plac Zwycięstwa 6A (budynek mieszkalny)	2	42,39	1890	energia woda kanalizacja	parter	średni
			12,03		energia woda kanalizacja	poddasze	średni
4.	Mordy ul. Armii Krajowej 8/10 (mieszkalno- usługowy)	1	25,77 m ²	1900	energia	piętro	średni
5.	Mordy ul. Kolejowa (budynek mieszkalny)	6	28,52	1900	energia woda	parter	zły
			21,36		energia woda	parter	zły
			29,00		energia woda	parter	zły
			12,62		energia woda	parter	zły
			19,00		energia woda	piętro	zły
			27,77		energia woda	parter	zły
6.	Radzików Wielki ul. Składowa 1 (budynek Ośrodka Zdrowia)	2	67,00	1974	energia woda c.o. lokalne szambo,	piętro	dobry
	Radzików Wielki ul. Składowa 1 (budynek Ośrodka Zdrowia)		52,72	1974	energia woda c.o. lokalne szambo,	piętro	dobry
7.	Czołomyje 51 (budynek byłej szkoły)	3	107,83	1958	energia woda c.o. lokalne	piętro	średni

			130,50		szambo, energia woda c.o. lokalne szambo,	parter	średni
			56,19		energia	piętro	średni
8.	Ptaszki 6B (budynek byłej szkoły)	1	50,90 m ²	1974	energia woda c.o. lokalna oczyszczalnia ścieków	1- piętro	dobry
	RAZEM	20	828,88				

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy określa się na podstawie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację sanitarną, lokalną oczyszczalnię bądź szambo.

3. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3

1. Głównym celem Programu jest przede wszystkim utrzymanie dobrego stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu, w ramach bieżącej eksploatacji.

2. Ze względu na brak możliwości finansowych nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2021-2025.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

§ 4

Przewidywana sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5

Określa się następujące zasady polityki czynszowej:

1) stawki czynszu różnicowane będą w zależności od położenia lokalu i jego wyposażenia;

- 2) obniżki czynszu mogą być udzielane na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu;
- 3) w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu;
- 4) ustalona stawka bazowa czynszu stanowi 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu według następujących zasad:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 10%,
 - b) brak centralnego ogrzewania, instalacji kanalizacyjnej, łazienki, wc – obniżka o 20 %,
 - c) brak centralnego ogrzewania , instalacji wodno- kanalizacyjnej, łazienki, wc – obniżka o 40 %;
- 5) w przypadku, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, właściciel lokalu oprócz czynszu będzie pobierał opłaty zależne i niezależne od niego, np. za dostawę wody, energii, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat eksploatacyjnych. Opłaty te będą pobierane wg wskazań urzędów pomiarowych, a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustalenia ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację;
- 6) podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

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

§ 6

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy.
2. Zarządzanie zasobem gminy polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu;
 - 2) określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych;
 - 3) utrzymywanie, w ramach posiadanych środków, budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji w należyтым stanie technicznym;
 - 4) pobieraniu opłat z tytułu najmu;
 - 5) sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy.
4. W Urzędzie Miasta i Gminy prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

§ 7

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale mieszkaniowe, oraz:

- 1) środki z budżetu Miasta i Gminy,
- 2) dochody z ewentualnej sprzedaży lokali,
- 3) środki zewnętrzne - w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.

2. Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będzie mogło być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy po zawarciu umowy z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów ulepszenia.

Rozdział 7.

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

§ 8

1. W latach 2021 - 2025 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy, określonych w poniższej tabeli:

Tabela nr 2.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów zł	Koszty modernizacji zł	Razem zł
1.	2021	28 000,00	0	0	28 000,00
2.	2022	28 000,00	0	0	28 000,00
3.	2023	28 000,00	0	0	28 000,00
4.	2024	30 000,00	0	0	30 000,00
5.	2025	30 000,00	0	0	30 000,00

2. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne remonty oraz usuwanie powstałych awarii.

3. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości wspólnej, dlatego nie ponosi kosztów zarządu z tym związanych.

Rozdział 8.

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

§ 9

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy podejmowane będą następujące działania:

1) prowadzenie bieżącej eksploatacji lokali i budynków, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;

2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;

3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;

4) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych o najniższym standardzie,

5) ewentualną adaptację na cele mieszkalne innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością gminy.

2. Z uwagi na brak planowanych remontów budynków i lokali nie planuje się związanych z nimi niezbędnych zamian lokali.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
/-/ Katarzyna Kotowska