

**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"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska w Mordach uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2018 – 2022”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mordy.

§ 3

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Miejskiej**  
*Ewa Jarocka*  
**mgr Ewa Elżbieta Jarocka**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY MORDY NA LATA 2018-2022**

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

### **§ 1**

Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Mordy obejmuje 20 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 8 budynkach stanowiących własność Gminy Mordy.

Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 852,38 m<sup>2</sup>, w tym jeden lokal socjalny o pow. 52,72 m<sup>2</sup>. Pozostałe lokale o pow. 799,66 m<sup>2</sup>.

Z istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy wyodrębnia się jeden lokal z przeznaczeniem na lokal socjalny. W latach objętych programem nie przewiduje się nowych inwestycji mogących powiększyć mieszkaniowy zasób miasta i gminy za wyjątkiem ewentualnych adaptacji budynków /po byłych szkołach/. Gmina nie zakłada budowy nowych lokali socjalnych. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy Mordy.

### **§ 2**

**Wykaz lokali socjalnych mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Mordy zawiera poniższa tabela:**

<b>Lp.</b>	<b>Adres lokalu socjalnego</b>	<b>Powierzchnia lokalu</b>	<b>Wyposażenie lokalu</b>	<b>Rodzaj budynku</b>
1.	Radzików Wielki ul. Składowa 1	52,72m <sup>2</sup>	energia, woda, WC, lokalne szambo	budynek Ośrodka Zdrowia

### **§ 3**

**Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Mordy łącznie z lokalem socjalnym oraz jego stan techniczny na dzień 01.01.2018r. przedstawia tabela:**

Lp.	Adres: miejscowość, numer porządkowy	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Rok budowy	Wyposażenie lokalu	Lokalizacja w budynku	Stan techniczny
1.	Mordy ul. Narutowicza 1/3	4	128,96 m <sup>2</sup>	1890	1-lokal na poddaszu-energia 1-lokal na piętrze – woda, kanalizacja, energia 2-lokale na parterze - woda, kanalizacja, energia	1-poddasze 1-piętro 2-parter	średni
2.	Mordy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6	1	16,32 m <sup>2</sup>	1900	1-lokal na poddaszu - woda, kanalizacja, energia	1-poddasze	średni
3.	Mordy Plac Zwycięstwa 6A	2	54,42 m <sup>2</sup>	1890	1-lokal na poddaszu - woda, energia, kanalizacja 1-lokal na parterze woda, kanalizacja i energia	1-poddasze 1-parter	średni
4.	Mordy ul. Armii Krajowej 8/10	1	25,77 m <sup>2</sup>	1900	energia	1-piętro	średni
5.	Mordy ul. Kolejowa 5	6	161,77 m <sup>2</sup>	1900	woda i energia	2-poddasze 4-parter	zły
6.	Radzików Wielki ul. Składowa 1 (lokal socjalny)	2	119,72 w tym 52,72m <sup>2</sup> loka 1 socjalny	1974	woda, c.o., energia, WC, lokalne szambo	1-piętro socjalny 1-piętro komunalny	dobry
7.	Czołomyje 51	3	294,52m <sup>2</sup>	1958	1 lokal – energia 2 lokale - energia, woda, WC, lokalne szambo	2- piętro 1- parter	średni
8.	Ptaszki 6B	1	50,90 m <sup>2</sup>	1974	1 lokal - energia, woda, c.o., WC, lokalna oczyszczalnia ścieków	1- piętro	dobry
	<b>RAZEM</b>	<b>20</b>	<b>799,66 +52,72 852,38</b>				

**RAZEM w zasobie 19 lokali komunalnych o pow. użytkowej 799,66 m<sup>2</sup> + jeden lokal socjalny o pow. 52,72 m<sup>2</sup>.**

#### § 4

Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Mordy, z wyjątkiem lokalu socjalnego w budynku ośrodka Zdrowia w Radzikowie Wielkim oraz lokalu nr 2 przy ul. Kolejowej 5 w Mordach, są wynajmowane na czas nieoznaczony.

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

#### § 5

Ze względu na brak możliwości finansowych nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2018-2022.

### **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

#### § 6

W 2018 roku planuje się sprzedaż lokalu nr 6 przy ul. Narutowicza 1/3 w Mordach. W latach 2019-2022 planuje się sprzedaż 3 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. Narutowicza 1/3 w Mordach. Stan ilościowy zasobu ulega systematycznemu zmniejszaniu z uwagi na trwającą sprzedaż mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy zbywane są wyłącznie na rzecz najemców, którym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży.

### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

#### § 7

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 1m<sup>2</sup> 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 zgodnie z art. 7 ustawy w/g następujących zasad:

Lp.	Położenie i stan wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	Procentowe zmniejszenie lub zwiększenie stawki bazowej w %	Uwagi
1.	lokal z instalacją elektryczną, wodno-kanalizacyjną, bez c. o.	- 10	
2.	lokal z instalacją elektryczną, wodną, bez łazienki, WC i bez c. o.	- 20	
3.	lokal z instalacją elektryczną, bez instalacji kanalizacyjnej, bez WC i c. 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 urządzeń 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.

#### **V. Sposób i zasady zarządzania poszczególnymi lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mordy w latach 2018- 2022.**

### § 8

1. Decyzje w zakresie zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład miejsko-gminnego zasobu mieszkaniowego oraz decyzje wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem miasta i gminy polega w szczególności na:

1) zawieraniu umów najmu,

2) określaniu wysokości czynszu,

3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu, sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków,

4) utrzymaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych w ramach posiadanych środków.

3. Decyzje dotyczące lokali położonych w budynku zarządzanym przez wspólnotę mieszkaniową, będących jednocześnie w miejsko - gminnym zasobie mieszkaniowym podejmowane będą na zasadach wynikających z ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz.1892 ze zm.).

## VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022.

### § 9

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale mieszkaniowe.

2. Zakłada się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022:

1) budżet Miasta i Gminy, w którym corocznie planowane będą środki na gospodarkę mieszkaniową, w zależności od planowanych remontów i modernizacji w danym roku zgodnie z niniejszym programem,

2) dochody ze sprzedaży części lokali,

3) środki zewnętrzne - w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.

## 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 Miasta i Gminy Mordy, wydatki inwestycyjne.

### § 10

Poniższa tabela przedstawia szacunkowe wydatki, które ponosić będzie Miasto i Gmina Mordy w okresie obowiązywania Programu mieszkaniowego w latach 2018 -2022:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Razem
1	2018	28 000,00	0	0	28 000,00
2	2019	28 000,00	0	0	28 000,00
3	2020	28 000,00	0	0	28 000,00
4	2021	30 000,00	0	0	30 000,00
5	2022	30 000,00	0	0	30 000,00

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

### § 11

W latach 2018 – 2022 gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej  
*Ewa Jarocka*  
mgr Ewa Elżbieta Jarocka