

RADA GMINY ZAWIDZ
ul. Mazowiecka 24
09 - 226 Zawidz Kościelny
tel. 24 276-61-26

UCHWAŁA Nr 145/XXVIII/2021
Rady Gminy Zawidz
z dnia 30 listopada 2021 roku.

w sprawie przyjęcia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawidz na lata 2022 - 2026 ”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2020r. poz. 611z póź. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „ Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawidz na lata 2022 – 2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Zawidz.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Mirosława Karwowska

Załącznik do Uchwały
Nr 145/XXVIII/2021
Rady Gminy Zawidz
z dnia 30 listopada 2021r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawidz
na lata 2022 – 2026.**

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawidz na lata 2022 – 2026”, zwanym w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawidz oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawidz opracowany jest na 5 lat i obejmuje poniżej wymienione elementy:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, zakładowe i mieszkaniowe.
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach
4. Zasady polityki czynszowej
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

I. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne, zakładowe i pozostałe lokale

Gmina Zawidz zalicza się do średnich gmin w Polsce pod względem zaludnienia i powierzchni. Na terenie gminy zamieszkuje ok. 6.360 mieszkańców. Stan techniczny budynków jest średni. Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach bardzo starych i w budynkach po zlikwidowanych szkołach, za wyjątkiem lokali usługowych i lokali zakładowych - związanych ze stosunkiem pracy.

Zestawienie posiadanych budynków w zależności od roku budowy przedstawia tabela nr 1

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość mieszkań
Do 1945 r.	1	5
Po 1945 r łącznie z lok. w szkole i ośrodku zdrowia oraz budynku policji.	7	12
	8	17

Wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

- 1) ilość mieszkań należących do zasobów Gminy Zawidz – 17 lokali mieszkalnych,
- 2) powierzchnia mieszkań 708 m² i waha się od 28 do 110 m²
- 3) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego
 - lokale w budynku koszar – w bardzo złym stanie technicznym
 - lokale w budynkach szkolnych i ośrodka zdrowia i Posterunku Policji – w dobrym stanie technicznym
- 4) wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:
 - mieszkania z łazienką – 7
 - mieszkania z centralnym ogrzewaniem – 7

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2022 – 2026 nie ulegnie zmianie.

II. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, będzie finansowany z pieniędzy uzyskanych z czynszów.

III. Sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Gmina Zawidz w latach 2022 – 2026 nie przewiduje sprzedaży mieszkań wyjątek mogą stanowić mieszkania w koszarce.
2. Wykonanie sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w oparciu o niniejsze zasady ustala Wójt Gminy.
2. Czynsz obejmuje:
 - podatek od nieruchomości
 - koszty administrowania
 - koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany we własnym zakresie do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania;
 - za energię elektryczną
 - za wodę /ścieki/
 - za śmieci

4. Stawka bazowa czynszu regulowanego za 1m² powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od standardu oraz urządzenia mieszkania.

Przewiduje się następujące zróżnicowanie opłat:

1. Czynniki obniżające stawkę bazową

- położenie lokalu w suterenie lub bud. do kapitalnego remontu - 50%
- czynsz za najem lokali socjalnych – 50% stawki czynszu regulowanego

2. Czynniki podwyższające stawkę bazową

- instalacja wodno kan./ zimna woda bez łazienki i wc/ - o 30%
- instalacja wodno kan. /zimna woda ,z wc, bez łazienki/ - o 40%
- instalacja wodno kan. /zimna woda z wc i łazienką - o 60%
- inst. wodno kan./i co/z łazienką i wc bez cent. ciepłej wody – o 80%
- inst. wodno kan./centralne ogrzewanie/centralna ciepła woda z łazienką i wc – o 90%
- inst. wodno kan/centralne ogrzewanie, centralna ciepła woda i gaz przewodowy/ łazienka i wc – o 100%
- z tyt. położenia lokalu w budynku oddanym do użytku przed upływem 5 lat lub po i przeprowadzeniu remontu kapitalnego przed upływem 3 lat- o 120%

4. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, pralni, suszarni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

V. **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy**

1. Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są przez Wójta Gminy Zawidz.
Przewiduje się, że w miarę sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych zarząd nad tymi budynkami będą przejmować prywatni właściciele.
2. zwiększenie windykacji opłat czynszowych
3. pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego
4. kontynuowanie polityki w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców, bądź po opróżnieniu w drodze przetargu.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

Mirosława Kurwowska