



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 25 kwietnia 2014 r.

Poz. 4367

### **UCHWAŁA NR XXXIX/215/2014 RADY MIEJSKIEJ W MORDACH**

z dnia 26 marca 2014 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XXV/135/2013 Rady Miejskiej w Mordach z dnia 30 stycznia 2013r.  
w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta  
i Gminy Mordy na lata 2013 – 2017**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2013r. poz.594) 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 2005r. Nr 31, poz.266 ze zmianami ) Rada Miejska w Mordach uchwala, co następuje:

**§ 1.** W Uchwale Nr XXV/135/2013 Rady Miejskiej w Mordach z dnia 30 stycznia 2013r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2013 – 2017” załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XXV/135/2013 Rady Miejskiej w Mordach z dnia 30 stycznia 2013r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mordy na lata 2013 – 2017” (Dz. Urzęd. Woj. Maz. z 2013r. poz.3929 i poz. 12032).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**dr hab. Jolanta Franczuk**

Załącznik  
do Uchwały Nr XXXIX/215/2014  
Rady Miejskiej w Mordach  
z dnia 26marca 2014r.

### Rozdział I

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

Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Mordy obejmuje 23 lokale mieszkalne zlokalizowane w 10 budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Mordy. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 964 m<sup>2</sup>.

Lp	Rodzaj budynku, w którym położony jest lokal	Liczba budynków	Liczba komunalnych lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali w m <sup>2</sup>
1.	Budynek komunalny	10	23( w tym 2 socjalne)	964( w tym 98 socjalne)

Z istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy wyodrębnia się dwa lokale z przeznaczeniem na lokale socjalne. 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:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu
1.	Radzików Stopki 34	45,00m <sup>2</sup>
2.	Radzików Wielki ul. Składowa 1	52,72m <sup>2</sup>

#### 3. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Mordy łącznie z lokalami socjalnymi

Lp.	Adres: miejscowość, numer porządkowy	Liczba lokali	Liczba pokoi	Kuchnia	Łazienka	Pow. użytkowa lokali	Rok budowy	Wyposażenie lokalu
1.	Mordy ul. Narutowicza 1/3	4	4	4	-	128,96 m <sup>2</sup>	1890	1lokal na poddaszu-energia 3lokale- energia, woda, kanalizacja
2.	Mordy ul. Żwirki i Wigury 8A	1	2	1	-	30,74 m <sup>2</sup>	1969	energia
3.	Mordy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6	1	1	1	-	16,32 m <sup>2</sup>	1900	1 lokal na poddaszu-tylko energia
4.	Mordy Plac Zwycięstwa 6a	2	3	2	-	54,42 m <sup>2</sup>	1890	1 lokal na poddaszu-tylko energia 1 lokal na parterze

								woda, kanalizacja i energia
5.	Mordy ul. Armii Krajowej 8/10	1	-	1	-	25,77 m <sup>2</sup>	1900	energia
6.	Mordy ul. Kolejowa 5	6	5	6	-	161,77 m <sup>2</sup>	1900	energia
7.	Radzików Wielki ul. Składowa 1	2	3	2	2	119,72 m <sup>2</sup>	1974	energia, woda, c.o. szambo
8.	Radzików Stopki 34	2	3	2	-	81,00 m <sup>2</sup>	1930	energia, woda, szambo
9.	Czołomyje 51	3	7	3	2	294,52m <sup>2</sup>	1958	1 lokal – energia 2 lokale -energia, woda, szambo
10.	Ptaszki 6B	1	3	1	1	50,90 m <sup>2</sup>	1974	1 lokal-energia, woda, c.o. lokalna oczyszczalnia ścieków

**RAZEM 964,12m<sup>2</sup>**

W zasobie mieszkaniowym Miasta i Gminy wyróżnia się dwa lokale zlokalizowane w budynku „Ośrodka Zdrowia w Radzikowie Wielkim” wyposażone w instalację centralnego ogrzewania. Znaczna część budynków w tym 3 budynki mieszkalne nie posiadają nawet instalacji wodno-kanalizacyjnej. Budynki po byłych szkołach podstawowych nie są podłączone do kanalizacji. Ścieki z mieszkań z tych budynków odprowadzane są do lokalnych szamb.

## Rozdział II

### **1. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata oraz planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy wymaga znacznych nakładów remontowych, ponieważ wynika to z wieku tego zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych Miasta i Gminy Mordy. Duża część budynków wymaga przeprowadzenia remontu gruntownego i modernizacji. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę możliwości finansowych Gminy. Głównym zadaniem jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym poprzez przeprowadzanie bieżących remontów oraz w miarę możliwości remontów kapitalnych.

Podstawą do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków.

Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

W ramach planu remontowego, przyjęć należy w pierwszej kolejności:

- naprawa i wymiana pokryć dachowych
- naprawa i wymiana instalacji elektrycznych
- udrożnienie i przebudowa przewodów kominowych i wentylacyjnych

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 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. W przypadku rezygnacji najemcy z chęci wykupu zajmowanego przez niego lokalu w istniejących wspólnotach mieszkaniowych przewiduje się możliwość sprzedaży lokalu w drodze przetargu.

**2. Wykaz remontów oraz planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:**

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu	Stan techniczny	Przeznaczenie	Niezbędne remonty	Kwota w zł
1.	Mordy ul. Narutowicza 1/3	4 lokale - 128,96 m <sup>2</sup>	dobry	4 lokale do sprzedaży w latach 2013-2017		
2.	Mordy ul. Żwirki i Wigury 8A	1 lokal- 30,74 m <sup>2</sup>	słaby	do sprzedaży	remont podłogi 2016	2 000
3.	Mordy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6	1 lokal - 16,32 m <sup>2</sup>	budynek murowany dobry	do sprzedaży 2016		
4.	Mordy Plac Zwycięstwa 6A	2 lokale - 54,42m <sup>2</sup>	budynek murowany	do sprzedaży		
5.	Mordy ul. Armii Krajowej 8/10	1 lokal - 25,77 m <sup>2</sup>	budynek murowany dobry	do sprzedaży		
6.	Mordy ul. Kolejowa 5	6 lokali - 161,77 m <sup>2</sup>	budynek drewniany	do sprzedaży	częściowy remont dachu 2017	3 000
7.	Radzików Wielki ul. Składowa 1	2 lokale – 119,72 m <sup>2</sup>	budynek murowany dobry	1 na socjalny 1 na wynajem		
8.	Radzików Stopki 34	2 lokale – 81,00 m <sup>2</sup>	budynek szkoły murowany dobry	1 na socjalny 1 na wynajem		
9.	Czołomyje 51	3 lokale – 294,74 m <sup>2</sup>	budynek po szkole murowany dobry	na wynajem	częściowa naprawa dachu 2017	3 000
10.	Ptaszki 6B	1 lokal – 50,90 m <sup>2</sup>	budynek murowany po szkole dobry	do sprzedaży		

### Rozdział III

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

1. 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.

2. Ustalona stawka bazowa stanowi podstawę (100%) i będzie obniżona o odpowiedni % w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu zgodnie z art.7 ustawy w/g poniższych zasad:

Lp.	Położenie i stan wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	Procentowe zmniejszanie lub zwiększanie 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 wodno-kanalizacyjnej, bez wc i c.o /drewniaki i na poddaszu/	-40	

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodno – kanalizacyjną umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnych.

3. 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.

4. Podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

#### **Rozdział IV**

##### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy**

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:

a) zawieraniu umów najmu

b) określaniu wysokości czynszu

c) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie wykonywania umów najmu .

3. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy sprawuje Komisja Finansów i Budżetu oraz Spraw Gospodarczych Rady Miejskiej działająca w zakresie spraw mieszkaniowych

4. 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 2000r. Nr 85 ze zmianami/.

## **Rozdział V**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017.**

1. Zakłada się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017:

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

2. Ustala się, że ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu.

## **Rozdział VI**

### **Inne działania poprawiające wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy.**

1. Zamiana lokali oddanych w najem może być dokonywana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy, za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy wydaną na podstawie pisemnie uzasadnionego wniosku zainteresowanych zamianą stron.

2. Lokal socjalny nie może być przedmiotem zamiany.

3. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy pomiędzy Gminą a najemcą.

4. Zamiana lokali może być również dokonana w przypadku, gdy lokal przeznaczony jest do sprzedaży a jego najemca nie skorzystał z prawa pierwszeństwa nabycia tego lokalu.

5. W ramach działań, które mają wpłynąć na powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się pozyskanie obiektów od przedsiębiorstw i przeznaczanie ich na budynki mieszkalne.