

**UCHWAŁA NR XVI/159/11
RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE**

z dnia 30 grudnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Żelechów na lata 2012-2016**

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.) Rada Miejska w Żelechowie, postanawia co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów na lata 2012 – 2016, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelechowa.

§ 3.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelechowie

Jadwiga Kulikowska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów na lata 2012 – 2016

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Informację o zasobie mieszkaniowym zawiera zestawienie „Zasób mieszkaniowy Gminy Żelechów”, które stanowi załącznik nr 1 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów na lata 2012 – 2016.

2. Planowane remonty budynków mieszkalnych w latach przyszłych zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Żelechów na poziomie stanu obecnego.

3. W mieszkaniowym zasobie gminy występuje 6 lokali socjalnych mieszczących się w budynku położonym w Żelechowie przy ul. Traugutta 21.

Lokal socjalny może być wynajęty jako inny lokal mieszkalny / traci on wówczas charakter lokalu socjalnego/ osobie, która w nim mieszka i kwalifikuje się zgodnie z odrębną uchwałą Rady Miejskiej do zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

4. Zasób mieszkaniowy Gminy nie ulegnie powiększeniu w najbliższych latach zarówno w zakresie lokali socjalnych jak i pozostałych.

Rozdział 2.

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

Budynki mieszkalne, w znacznej części o konstrukcji drewnianej wymagają remontów. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego określa załącznik nr 2 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów na lata 2012 – 2016.

Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne. Potrzeby w zakresie remontów budynków mieszkalnych określa załącznik nr 3 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów na lata 2012 – 2016.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2012- 2016 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymywania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2012-2016, aby wpływy z czynszów w miarę pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawka czynszu będzie podwyższana maksymalnie do 10% jeden raz w każdym kolejnym roku obowiązywania umowy najmu. Nie dotyczy to opłat niezależnych od właściciela (gminy).

3. Podstawowy standard lokalu mieszkalnego dla którego naliczany jest czynsz wg stawki bazowej obejmuje: instalację elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną i co.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny : - o 20%,
- lokal bez zimnej wody: - o 10%,
- lokal bez instalacji kanalizacyjnej w budynku : - o 5 %,
- lokal bez instalacji c.o. : - o 5 %,
- lokal bez gazu sieciowego : - o 5 %,
- lokal znajdujący się na poddaszu:- o 5 %,
- lokal jednoizbowy:- 5%.

5. Obniżka stawki bazowej czynszu, o której mowa w pkt 4, może nastąpić na wniosek najemcy, jedynie z tytułu dwóch czynników i nie może przekroczyć 30% stawki bazowej czynszu. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelechów, którzy nie zalegają z tytułu czynszu.

6. Kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu najmu:

a) dochód osiągany na jednego członka rodziny w okresach ostatnich trzech miesięcy kwalifikujących do przyznania obniżki czynszu wynosi:

- od 75% do 50% najniższej emerytury brutto – 10 % obniżki ,
- od 49% do 25% najniższej emerytury brutto – 20 % obniżki ,
- od 24% do 1 % najniższej emerytury brutto – 30 % obniżki .

7. Wysokość czynszu najmu lokali ustala się na podstawie stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza – w imieniu gminy - Zakład Gospodarki Komunalnej ul. Waisenbera 12A , 08-430 Żelechów.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.

3. Zarządca któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:

- przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudowy bądź nadbudowy budynków,
- zagospodarowania terenów wokół budynków,
- wykonywania różnych prac z udziałem najemców.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przyjmuje się, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rozdział 7.
Wysokość wydatków w kolejnych latach

Wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na eksploatację oraz remonty i modernizację budynków przedstawiają załączniki od nr 4 do nr 8 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów na lata 2012 – 2016.

Rozdział 8.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Jako priorytetowe określa się następujące działania:

1. Stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.
2. Poprawa stanu technicznego budynków.
3. Kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.
4. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych, poprzez wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy.
5. Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie).

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelechowie

Jadwiga Kulikowska

Załącznik nr 1 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Żelechów na lata 2012 - 2016

Zasób mieszkaniowy Gminy Żelechów

LOKALE KOMUNALNE - MEDIA

nr	adres	ilość lokali	pow. użytkowa m ²	Co	gaz	woda	kanalizacja	uwagi
1	Al. Wojska Polskiego 7A	4	244	0	0	+	+	
2	Al. Wojska Polskiego 7	11	231	0	0	+	+	
3	Chłopickiego 3	7	216	0	+	+	+	
4	Długa 53A	1	48	0	0	+	+	
5	Długa 112	5	148	0	0	+	+	
6	Rynek 11	5	154	0	0	+	+	
7	Krótką 1	2	117	0	0	+	+	
8	Lipowa 8	2	92	0	0	+	+	
9	Pudły 4	5	185	0	+	+	+	
10	Traugutta 32	2	106	0	0	+	+	
11	Traugutta 21	6	202	0	0	+	+	socjalny
12	Piłsudskiego 13	2	42	0	0	0	zbiornik ścieków	
13	Staszica 4	4	196	0	0	+	+	
14	Wilczyska 18	6	206,3	0	0	+	zbiornik ścieków	
15	Stefanów 108A	1	56	0	0	+	zbiornik ścieków	

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelechowie

Jadwiga Kulikowska

Załącznik nr 2 do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Żelechów na lata 2012 - 2016

LOKALE KOMUNALNE – STAN TECHNICZNY

nr	adres	Konstrukcja			Stan techniczny				
		ściany	dach	fundament	Ściany	dach	fund.	Stolar.	Instal.
1	Al. Wojska Polskiego 7A	drewno	drewno	kamień	dobry	słaby	średni	średni	dobry
2	Al. Wojska Polskiego 7	mur	drewno	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Chłopickiego 3	drewno	drewno	kamień	średni	średni	średni	dobry	dobry
4	Długa 53A	drewno	drewno	kamień	słaby	średni	średni	średni	średni
5	Długa 112	drewno	drewno	kamień	średni	dobry	średni	średni	średni
6	Rynek 11	drewno	drewno	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Krótką 1	drewno	drewno	kamień	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Lipowa 8	drewno	drewno	kamień	średni	zły	słaby	słaby	średni
9	Pudły 4	drewno	drewno	kamień	średni	średni	średni	dobry	dobry
10	Traugutta 32	drewno	drewno	kamień	dobry	średni	średni	średni	dobry
11	Traugutta 21	drewno	drewno	kamień	zły	słaby	słaby	słaby	dobry
12	Piłsudskiego 13	drewno	drewno	kamień	dobry	słaby	dobry	dobry	dobry
13	Staszica 4	drewno	drewno	kamień	średni	dobry	słaby	średni	dobry
14	Wilczyńska 18	mur	drewno	beton	dobry	średni	dobry	dobry	dobry
15	Stefanów 108A	mur	drewno	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelechowie

Jadwiga Kulikowska

Załącznik nr 3 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów na lata 2012 - 2016

LOKALE KOMUNALNE – ZAKRES REMONTÓW

nr	adres	Planowane remonty	uwagi
1	Al. Wojska Polskiego 7A	Wymiana pokrycia dachowego	
2	Al. Wojska Polskiego 7	Bieżąca konserwacja	
3	Chłopiczkiego 3	Bieżąca konserwacja, wykonanie przyłącza kanalizacyjnego, wymiana rynien, przebudowa pieca	
4	Długa 53A	remont elewacji, remont pokrycia dachowego	
5	Długa 112	Bieżąca konserwacja, wymiana okien, drzwi wejściowych zewn.	
6	Rynek 11	Bieżąca konserwacja	
7	Krótką 1	Remont pokrycia dachowego	
8	Lipowa 8	Remont komina i dachu, wymiana rynien, częściowy remont elewacji	
9	Pudły 4	Bieżąca konserwacja, wykonanie przyłącza kanalizacyjnego	
10	Traugutta 32	Remont pokrycia dachowego (konserwacja, malowanie)	
11	Traugutta 21	Wykonanie podpór wzmacniających ściany budynku – remont elewacji, remont pokrycia dachowego	
12	Piłsudskiego 13	Częściowy remont pokrycia dachowego (ganek), przyłącze do sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, remont elewacji	
13	Staszica 4	bieżąca konserwacja, wykonanie elewacji, wymiana rynien	
14	Wilczyska 18	bieżąca konserwacja, remont komina, wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, wymiana drzwi zewnętrznych	
15	Stefanów 108A	Bieżąca konserwacja	

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelechowie

Jadwiga Kulikowska

Plan Gospodarczy na 2012 r.

Powierzchnia użytkowa budynków komunalnych: 2 243,3 m²

Średnia stawka ze wszystkich budynków: 2,26 zł/m²

Przychody		Koszty		
Wpływy z czynszów	60838,3	Porządek i estetyka	10342,51	0,17
		Konserwacje	34069,45	0,56
		Pozostałe koszty	4258,68	0,07
		Energia elektryczna	8517,36	0,14
		Koszty zarządu	3650,3	0,06
		inne	608,38	0,01
Razem	60838,3	Razem	60838,3	1

Przychody		Koszty	szac. wart. prac	pozostało
Wpływy z czynszów	60838,30	Remont pokrycia dachowego ul. Krótka 1	5200	28869,45
		Remont dachu Traugutta 21	13500	15369,45
		Wzmocnienie ścian ul. Traugutta 21	11500	3869,45
				3869,45
		Pozostałe prace konserwacyjne	3869,45	0
Razem	60838,30	Razem	34069,45	

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelechowie

Jadwiga Kulikowska

Plan Gospodarczy na 2013 r.

Powierzchnia użytkowa budynków komunalnych: 2 243,3 m²

Średnia stawka ze wszystkich budynków: 2,33 zł/m²

Przychody		Koszty		
Wpływy z czynszów	62663,44	Porządek i estetyka	10652,79	0,17
		Konserwacje	35718,16	0,57
		Pozostałe koszty	4386,44	0,07
		Energia elektryczna	8146,25	0,13
		Koszty zarządu	3759,81	0,06
		inne	1253,27	0,02
Razem	62663,44	Razem	62663,44	1

Przychody		Koszty	szac. wart. prac	pozostało
Wpływy z czynszów	62663,44	Remont dachu Traugutta 32	7400	28318,16
		Remont pokrycia dachowego ul. Długa 53A	8200	20118,16
		Wymiana rynien ul. Chłopickiego 3	3400	16718,16
		Remont elewacji ul. Staszica 4	3300	13418,16
		Pozostałe prace konserwacyjne	13418,16	0
		Razem	62663,44	Razem

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelechowie

Jadwiga Kulikowska

Załącznik nr 6 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów na lata 2012 - 2016

Plan Gospodarczy na 2014 r.

Powierzchnia użytkowa budynków komunalnych: 2 243,3 m²

Średnia stawka ze wszystkich budynków: 2,4 zł/m²

Przychody		Koszty		
Wpływy z czynszów	64543,35	Porządek i estetyka	10972,37	0,17
		Konserwacje	36144,28	0,56
		Pozostałe koszty	4518,03	0,07
		Energia elektryczna	9036,07	0,14
		Koszty zarządu	3872,60	0,06
		inne	645,43	0,01
Razem	64543,35	Razem	64543,35	1

Przychody		Koszty	szac. wart. prac	pozostało
Wpływy z czynszów	64543,35	Wymiana okien ul. Długa 112	4600	31544,28
		Remont pokrycia dachowego Piłsudskiego 13	8900	22644,28
		Wymiana rynien Lipowa 8	3100	19544,28
		Remont elewacji ul. Chłopickiego 3	5800	13744,28
		Pozostałe prace konserwacyjne	13744,28	0
Razem	64543,35	Razem	36144,28	0,97

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelechowie

Jadwiga Kulikowska

Załącznik nr 7 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów na lata 2012 - 2016

Plan Gospodarczy na 2015 r.

Powierzchnia użytkowa budynków komunalnych: 2 243,3 m²

Średnia stawka ze wszystkich budynków: 2,47 zł/m²

Przychody		Koszty		
Wpływy z czynszów	66479,65	Porządek i estetyka	11301,54	0,17
		Konserwacje	37228,60	0,56
		Pozostałe koszty	4653,58	0,07
		Energia elektryczna	9307,15	0,14
		Koszty zarządu	3988,78	0,06
Razem	66479,65	Razem	66479,65	1

Przychody		Koszty	szac. wart. prac	pozostało
Wpływy z czynszów	66479,65	Przyłączenie do sieci wodociągowej Piłsudskiego 13	5600	31628,6
		Przyłączenie do sieci kanalizacyjnej Piłsudskiego 13	6200	25428,6
		Remont elewacji Długa 53A	6900	18528,6
		Remont elewacji ul. Piłsudskiego 13	4600	13928,6
		Pozostałe prace konserwacyjne	13928,6	0
Razem	66479,65	Razem	37228,6	

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelechowie

Jadwiga Kulikowska

Plan Gospodarczy na 2016 r.

Powierzchnia użytkowa budynków komunalnych: 2 243,3 m²

Średnia stawka ze wszystkich budynków: 2,54 zł/m²

Przychody		Koszty		
Wpływy z czynszów	68474,04	Porządek i estetyka	11640,59	0,17
		Konserwacje	38345,46	0,56
		Pozostałe koszty	4793,18	0,07
		Energia elektryczna	9586,37	0,14
		Koszty zarządu	4108,44	0,06
Razem	68474,04	Razem	68474,04	1

Przychody		Koszty	szac. wart. prac	pozostało
Wpływy z czynszów	68474,04	Wymiana pokrycia dachowego Al. Wojska Pol. 7A	28000	10345,46
			0	10345,46
			0	10345,46
			0	10345,46
		Pozostałe prace konserwacyjne	10345,46	0
Razem	68474,04	Razem	38345,46	

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelechowie

Jadwiga Kulikowska