

**UCHWAŁA NR XXIX/206/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻELECHOWIE**

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Żelechów na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.), Rada Miejska w Żelechowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żelechów na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelechowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żelechowie

Daniel Kocielnik

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów
na lata 2021-2025**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelechów wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Żelechów.

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Żelechów oraz stan techniczny budynków i lokali zlokalizowanych w mieście Żelechów przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres ul.	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	C.o.	Gaz	Woda	Kanalizacja	Stan techniczny
1	Al. Wojska Polskiego 7	19	523,4	-	-	+	+	dobry
2	Chłopickiego	7	216	-	-	+	+	dobry
3	Długa 53A	1	48	-	-	+	+	dobry
4	Długa 112	5	148	-	-	+	+	zły
5	Rynek 11	5	154	-	-	+	+	dobry
6	Krótką 1	2	117	-	+	+	+	dobry
7	Lipowa 8	2	92	-	-	+	+	dostateczny
8	Traugutta 32	2	106	-	-	+	+	zły
9	Traugutta 21	5	181	-	-	+	+	zły
10	Piłsudskiego 13	2	42	-	-	+	+	dobry
11	Staszica 4	4	196	-	-	+	-	dobry
12	Wilczyska 18	7	206,3	-	-	+	+	dostateczny
13	Pałacowa 1	2	85,8	+	-	+	+	b. dobry

§ 3. Utrzymanie jakościowego zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym wymaga realizacji inwestycji budowy nowych lokali.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żelechów na lata 2021 – 2025 jest przede wszystkim dbałość o stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystanie z wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków oraz ochrony przeciwpożarowej;

4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

§ 5. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Żelechów.

§ 6. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym, oraz środków pozyskanych przez Gminę Żelechów.

§ 7. Zakres planowanych prac w latach 2021-2025 przedstawiono w tabeli

Lp.	Rodzaj robót	Realizacja w latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remonty bieżące/awarie	40 000	20 000	20 000	20 000	20 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. Przewiduje się sprzedaż mieszkań zasobu mieszkaniowego Gminy w zależności od zainteresowania najemców wykupem zajmowanych mieszkań.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 9. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków i zapewniły pozyskanie środków na remonty.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal położony w budynku przeznaczony do rozbiórki albo kapitalnego remontu ze względu na zły stan techniczny – o 20%,
- 2) lokal bez zimnej wody bieżącej – o 10%,
- 3) lokal bez kanalizacji sanitarnej – o 5%,
- 4) lokal bez instalacji c.o. – o 5%,
- 5) lokal bez instalacji gazu sieciowego – o 5%,
- 6) lokal znajdujący się na poddaszu – o 5%,
- 7) lokal jednoizbowy – o 5%.

3. Obniżka stawki czynszu, o której mowa w pkt 2, nie może przekroczyć 30% stawki bazowej czynszu.

4. 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

§ 10. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje oraz zarządza Burmistrz Żelechowa, a w jego imieniu Zakład Gospodarki Komunalnej w Żelechowie na podstawie statutu. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- 1) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymaniu w należytych stanie technicznym obiektów oraz znajdujących się w nich instalacji;
- 3) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności;
- 4) wykonywaniu remontów, konserwacji i modernizacji lokali i budynków i instalacji.

§ 11. Zarządca gospodarujący mieszkaniowym zasobem Gminy Żelechów kieruje się względami: racjonalności, gospodarności i celowości.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. W latach 2021-2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środki z budżetu Gminy Żelechów,
- 3) środki pozyskane z programów wsparcia.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 13. 1. W latach 2021-2025 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i bieżących remontów oraz koszty awarii lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach (tys. zł):

Lp.	Rodzaj robót	Koszty szacunkowe w tys. zł	Realizacja w latach				
			2021	2022	2023	2024	2025
1.	Bieżąca eksploatacja w tym remonty, usunięcia awarii	120	40	20	20	20	20
Koszty ogółem		120	40	20	20	20	20

2. W latach 2021-2025 nie przewiduje się wydatków finansowych w zakresie kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także kosztów inwestycyjnych.

Rozdział 8.

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

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

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali, 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 w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Mając na względzie racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu można umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal o niższym czynszu,
- 2) osobą, z którą ma być lokal zamieniony, może być inny mieszkaniec gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika i spełnia kryteria dochodowe do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) nie dopuszcza się samowolnej zamiany lokali pomiędzy najemcami,

4) dokonywana będzie weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy – posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub nie zamieszkują w lokalu przydzielonym przez gminę.

3. W latach 2021 — 2025 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę i zapewnienia lokali zamiennych na czas remontu.

4. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe Gminy.