

**UCHWAŁA NR XXXV/368/2018
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE**

z dnia 28 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelów
na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017r. poz. 1875 i poz. 2232) w związku z 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; z 2017r. poz. 1441 i 1529) Rada Miejska w Żelowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelów na lata 2018-2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żelowa.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXIII/341/2018 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 30 stycznia 2018 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelów na lata 2018-2022.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelowie

Agnieszka First

Załącznik do Uchwały Nr XXXV/368/2018
Rady Miejskiej w Żelowie
z dnia 28 marca 2018 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żelów

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

Ilekróć w Programie jest mowa o:

1. Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Żelów.
2. Mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Żelów, o którym jest mowa w art. 20 ust.1 z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Wynajmującym - należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gminy Żelów na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Gminą Żelów, z którą lokator związany jest umową najmu.
4. Lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt. 4 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w art. 2 ust.1 pkt. 7 z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
6. Wartości odtworzonej lokali - należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w art. 9 ust.8 z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
7. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 1610 ze zm.).
8. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
9. Programie – należy przez to rozumieć niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Żelów.
10. Wskaźniku wzrostu cen towarów konsumpcyjnych – należy przez to rozumieć średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszony w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Rozdział 2

Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 1. 1. Celem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy w okresie obowiązywania Programu jest :

- 1) Tworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w tym oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych;
- 2) Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Żelów poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów na kolejne lata;
- 3) Restrukturyzacja obecnego zasobu mieszkaniowego w kierunku zwiększenia zasobu lokali socjalnych poprzez przekwalifikowania lokali uwolnionych o obniżonym standardzie na lokale socjalne;

4) Dalsza prywatyzacja nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miasta w uchwale podjętej na podstawie art.21 ust.1 pkt. 2 ustawy.

3. Gmina może realizować cele i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe uprawnionych osób, także poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich tym osobom.

4. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej zasobu;
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu;
- 3) bieżącym administrowaniu zasobem;
- 4) utrzymaniu zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

§ 2. 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Żelowie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 ze zm.).

2. Wskazana wyżej ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się nieruchomości stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyłączeniem товариств будownицтва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żelów na lata 2018 – 2022, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy;
- 8) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2018 – 2022 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 31. 12. 2017 r. tworzy, 70 budynków w tym:

- 1) budynki będące własnością Gminy - 30 budynków;
- 2) budynki będące współwłasnością Gminy - 21 budynków;
- 3) budynki wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy - 19 budynków.

2. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy wg rodzaju własności przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów na dzień 31.12.2017 roku

Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali		Powierzchnia użytkowa	
		mieszkalnych	socjalnych	mieszkalna	socjalna
Własność Gminy w 100%	30	103	16	3 730,23	371,79
Współwłasność Gminy	21	59	-	2530,07	-
Tymczasowy zarząd	-	-	-	-	-
Wspólnota Mieszkaniowa	19	97	-	3686,06	-
Razem	70	259	16	9 946,36	371,79

Stan techniczny zasobu

§ 5. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) rodzaj zabudowy;
- 3) rodzaj konstrukcji budynku;
- 4) rodzaj i stan pokrycia dachowego;
- 5) sposób podpiwniczenia i izolacji budynku;
- 6) warunki gruntowe;
- 7) sposób utrzymania budynku;
- 8) sposób użytkowania przez mieszkańców;
- 9) wyposażenie techniczne budynków i lokali.

2. Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy ocenia się jako stary;

- w dostatecznym stanie technicznym (92,7%),

- w dobrym stanie technicznym jest 5 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, gdzie co najmniej 30% środków finansowych na ich utrzymanie ponosi Gmina. Pomimo braku specjalistycznych ekspertyz, szacuje się, że stopień zużycia budynków oscyluje w granicach około 70%. Przed 1939 rokiem wybudowano 26 budynków z czego w zasobie Gminy jest 14 budynków, we wspólnotach mieszkaniowych 12 budynków. W latach 1945-90 powstało 56 budynków. Gmina nie była inwestorem budownictwa mieszkaniowego w okresie powojennym.

3. Z ogólnej liczby 70 budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy :

- 1) podłączonych jest do miejskiej sieci wodociągowej - 68 budynków tj. 97,14%;
- 2) podłączonych jest do kanalizacji miejskiej – 62 budynki tj. 95,38%;
- 3) odprowadza ścieki do szamb aktywnych bez bliższej perspektywy zmiany – 6 budynków tj. 1 budynek miejski - Zachodnia 25a i 5 budynków w terenie wiejskim;
- 4) w 22 budynkach, znajdują się jeszcze szamba, z których 14 jest aktywnych, ponieważ 33 lokale nie mają podłączenia do kanalizacji, 8 szamb jest do bezzwłocznej likwidacji. Wszystkie w/w szamba będą sukcesywnie likwidowane po uprzednim podłączeniu lokali do kanalizacji. Planuje się likwidację wszystkich szamb w 2018 roku;
- 5) podłączonych jest do miejskiej sieci ciepłej – 7 budynków.

Na dzień dzisiejszy Gmina nie dysponuje ekspertyzą dotyczącą, ilości budynków, które kwalifikują się do wyburzeń. Stopień zużycia gminnego zasobu mieszkaniowego wyklucza remonty kapitalne,

a wymusza raczej prowadzenie bieżących remontów budynków aż do ich śmierci technicznej.

Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2018-2022

§ 6. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy opracowano w oparciu o następujące założenia:

- 1) Z uwagi na obligatoryjny obowiązek Gminy wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – zapewnienie lokalu socjalnego dla wykonania orzeczonej eksmisji – należy dążyć w okresie objętym programem do zwiększenia ilości lokali socjalnych w następujących budynkach:
 - a) Sienkiewicza 21,
 - b) Sienkiewicza 22b,
 - c) Płocka 8,
 - d) Płocka 10,
 - e) Kilińskiego 82,
 - f) Piotrkowska 1,
 - g) Pożdżenice 107;
- 2) Do sprzedaży przewiduje się przeznaczyć 15 lokali /5 lokali we współwłasnościach oraz 10 lokali w zasobie wspólnot mieszkaniowych/, czyli średniorocznie 3 lokale mieszkalne według kolejności, tj. lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, współwłasności i budynkach położonych na terenach wiejskich;
- 3) Gmina nie zamierza zostać inwestorem budownictwa mieszkaniowego;

Tabela 2. Prognoza. zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2018 - 2022 roku

	Sztuk	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Ubytek
Ilość lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na koniec roku	„	259	252	246	240	234	227	32
Ilość lokali socjalnych wydzielonych z zasobu lokali mieszkalnych	„	16	4	3	3	3	4	
Współwłasność	„	59	1	1	1	1	1	5
Wspólnoty Mieszkaniowe	„	97	2	2	2	2	2	10

- 4) Gmina zobowiązana jest do tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń gdzie umowę najmu zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy;
- 5) Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą określoną w art. 25c z zastrzeżeniem art. 25d ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 6) Na pomieszczenia tymczasowe przeznacza się do adaptacji lokale w następujących budynkach:
 - a) Plac Dąbrowskiego 7,
 - b) Wygiełzów 29.

Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne w latach 2018-2022

§ 7. 1. Średniorocznie przybywa 18 wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Średniorocznie przybywa 1 do 2 wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym. Wzmожona windykacja należności spowoduje większe zapotrzebowanie na lokale socjalne.

3. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w Gminie w latach 2018- 2022 przedstawia tabela nr 3.

Tabela 3. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i mieszkalne w latach 2018-2022

Podstawowe wskazania	Aktualne potrzeby lokalowe	Prognozowane potrzeby w latach					Razem lata 2018-2022	Razem dane aktualne i przewidywane
		2018	2019	2020	2021	2022		
Rodziny do wykwaterowania z budynków do wyburzenia	-	-	-	-	-	-	-	-
Rodziny do wykwaterowania z budynków do remontu kapitalnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Rodziny ubiegające się o lokal mieszkalny	41	7	6	6	6	6	31	72
Rodziny ubiegające się o lokal socjalny	6	4	5	4	4	4	17	27
Razem	47	11	11	10	10	10	52	99

Rozdział 4

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

§ 8. 1. Celem remontów budynków jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. Wielkość wydatków na remonty budynków zasobu, pokrywanych z budżetu Gminy w kolejnych latach, określana będzie w uchwałach budżetowych.

3. Zarządca zasobu mieszkaniowego na podstawie corocznych kontroli stanu technicznego budynków określił potrzeby remontowe.

Tabela 4. Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec roku 2017

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków lub lokali w szt.	Szacowana wartość w tys. zł.
1.	Remonty dachów wraz z przemurowaniem kominów	28	840
2.	Wymiana podłóg	25	50
3.	Remonty stropów	27	675
4.	Wymiana stolarki okiennej	45	45
5.	Wymiana stolarki drzwiowej wew.	47	47
6.	Wymiana instalacji wod. – kan.		
7.	Wymiana instalacji elektrycznej	50	150
8.	Remont pomieszczeń gospodarczych, utwardzenia terenu	36	180
9.	Remonty klatek schodowych w tym tynki, malowanie, naprawa schodów	50	90
10.	Remont elewacji	49	294
11.	Remonty lokali do zasiedlenia	14	200
	Ogółem		2 571 000

Tabela 5. Plan remontów na lata 2018 – 2022

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków lub lokali (wartość w tysiącach złotych)					
		Wykonanie 2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Remont dachów wraz z przemurowaniem kominów	5/120	2/48	2/48	3/72	3/72	4/96
2.	Wymiana podłóg	0/0	5/16	6/20	5/16	5/16	5/16
3.	Wymiana stolarki okiennej	25/38	10/15	13/20	10/15	10/15	10/15
4.	Wymiana stolarki drzwiowej	2/4	5/10	6/12	5/10	5/10	5/10
5.	Wymiana instalacji wod. – kan.	0/0	2/8	2/8	2/8	2/8	2/8
6.	Remont elewacji	0/0	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60
7.	Remonty lokali	0/0	3/15	4/20	4/20	4/20	3/15
Ogółem		162 000	172 000	188 000	201 000	201 000	220 000

4. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków.

5. Należy założyć, że stan techniczny, stopień zużycia mieszkaniowego zasobu Gminy oraz jego wielkość, a także wysokość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do należytego stanu technicznego oraz uzyskania znaczącej poprawy, wymagają okresu 20 lat.

6. Celem remontów i modernizacji budynków jest po pierwsze: zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, po drugie: doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

7. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków;
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) termomodernizacja budynków.

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022

§ 9. 1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz wg zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Żelowie.

2. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz budynkach będących we współwłasności dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego.

3. Wysokość bonifikaty przy sprzedaży lokali gminnych jest określona uchwałą Rady Miejskiej.

4. Budynki stanowiące w 100% własność Gminy, budynki po przeprowadzonym remoncie lub modernizacji, nie powinny być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej.

5. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) pozyskiwanie środków do budżetu gminy.

Tabela 6. Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2018 - 2022

Rok	Przewidywana liczba lokali do sprzedaży	Powierzchnia użytkowa lokali do sprzedaży (w m ²)	Średnia cena za 1m ² p.u. lokalu po udzieleniu bonifikaty (w zł)	Kwota uzyskana ze sprzedaży lokali na rzecz najemców (w zł)	Razem dochód Gminy (w zł)
2018	1*	40	422,50	16 900,00	123 100,00
	2*	100	1 062,00	106 200,00	
2019	1*	40	422,50	16 900,00	123 100,00
	2*	100	1 062,00	106 200,00	
2020	1*	40	422,50	16 900,00	123 100,00
	2*	100	1 062,00	106 200,00	
2021	1*	40	422,50	16 900,00	123 100,00
	2*	100	1 062,00	106 200,00	
2022	1*	40	422,50	16 900,00	123 100,00
	2*	100	1 062,00	106 200,00	
Ogółem					615 500,00

* - lokale gminne z zasobu współwłasności – przyjęto 40 m²p.u.

** - lokale gminne z zasobu Wspólnot Mieszkaniowych – przyjęto 50 m²p.u.

Przyjęto ogółem 50% bonifikaty

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

Zasady ustalania czynszu

§ 10. Ustala się obowiązujące na terenie Miasta Żelów zasady polityki czynszowej w stosunku do mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 11. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne i tymczasowe.

§ 12. 1. Stawkę czynszu najmu (bazowa) za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Żelów ustanawia Burmistrz Miasta Żelowa.

2. Stawkę bazową podwyższa się raz w roku, nie więcej niż 10% dotychczasowej stawki bazowej.

§ 13. Za standardowy lokal mieszkalny w zasobach komunalnych Gminy Miasto Żelów przyjmuje się lokal położony w centrum, w budynku o zadowalającym stanie technicznym, wyposażony w instalacje wodną, kanalizacyjną, ubikację w lokalu, bez centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. Nie stosuje się kryterium wysokości piętra, ponieważ przeważa niska zabudowa budynków.

§ 14. 1. Ustala się ramowe czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu w zależności od położenia lokalu w budynku oraz wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków.

1) czynniki podwyższające stawki czynszu:

urządzenia wod-kan.	-10%
centralne ogrzewanie	-10%
łazienka	-10%

2) czynniki obniżające stawki czynszu

brak w lokalu urządzeń kanalizacyjnych.	-10%
brak łazienki	-10%

Ustala się czynsz w lokalach, które nie spełniają warunków §72 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2001 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.) w wysokości 50% stawki bazowej.

2. Obniżenie stawki czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na poziom czynszu – sumuje się.

§ 15. 1. Przewiduję się możliwość obniżki stawki czynszu w przypadku osiągnięcia przez gospodarstwo domowe najemcy niskich dochodów.

2. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemcy lokalu socjalnego stawka czynszu może być obniżona w przypadku, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada tytuł prawny do lokalu;
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu oraz innych zobowiązań wobec Gminy Miasto Żelów;
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej:
 - a) 35m² - dla 1 osoby,
 - b) 40m² - dla 2 osób,
 - c) 45 m² - dla 3 osób,
 - d) 55 m² - dla 4 osób,
 - e) 65 m² - dla 5 osób,
 - f) 70 m² - dla 6 i więcej osób.

3. Obniżenie stawki czynszu:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) o 50% jeżeli średnia miesięczna dochodów najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) o 40% jeżeli średnia miesięczna dochodów najemcy jest powyżej 100% i nie przekracza 120% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c) o 30% jeżeli średni miesięczny dochód najemcy jest powyżej 120% i nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) W przypadku gospodarstwa wielolokalowego:
 - a) o 50% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) o 40% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest powyżej 70% i nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c) o 30% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest powyżej 100% i nie przekracza 125% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

4. Dochód będący podstawą do ustalenia uprawnień do obniżania czynszu wylicza się według zasad przyjętych w ustawie z dnia 12 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

5. Obniżenie czynszu następuje od miesiąca następnego po miesiącu złożenia wniosku i obejmuje okres 12 miesięcy.

6. Kwotę obniżki czynszu pomniejsza się o wartość przyznanego najemcy dodatku mieszkaniowego.

7. W sytuacji, gdy z informacji znanych wynajmującemu w wniosku o obniżenie czynszu i z dokumentacji najmu lokalu wynika, iż najemcy może przysługiwać dodatek mieszkaniowy, rozstrzygnięcie wniosku o obniżenie czynszu może nastąpić dopiero po ostatecznym rozstrzygnięciu sprawy o przyznanie najemcy dodatku mieszkaniowego.

8. Odstępuje się od obniżki czynszu, jeżeli przeprowadzony przez upoważnionego pracownika wywiad środowiskowy wykaże, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać nieobniżony czynsz.

9. Utrata prawa do obniżki następuje od miesiąca, w którym wystąpiły okoliczności, o których mowa w §18 ust. 8.

10. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić Gminie 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Zasady polityki czynszowej

§ 16. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Żelów wynikające z niniejszego programu.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Żelów.

3. Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w §11 mogą ulegać zmianie systematycznie jeden raz w roku, w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

4. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Tabela 7. Prognozowany wzrost średniej stawek czynszu w latach 2018-2022

Nazwa	2017r.	2018r. 10%	2019r. 9%	2020r. 7%	2021r 7%.	2022r.
Stawka bazowa czynszu	4,06	4,47	4,87	5,31	5,68	6,08
Średnia ważona stawka czynszu	3,47	3,82	4,20	4,62	5,08	5,59
Stawka czynszu socjalnego	1,02	1,50	1,65	1,82	2,00	2,20

Uwaga: procentowy stopień wzrostu stawek czynszowych w tab. 5 odnosi się tylko do stawki bazowej czynszu.

Rozdział 7

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2018-2022

Sposób i zasady zarządzania zasobem

§ 17. 1. W gospodarowaniu nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy realizowana jest zasada rozdzielenia funkcji właścicielskich od zarządczych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy od 1 stycznia 2017 roku jest zarządzany przez Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o., która powołana została w oparciu o Uchwałę Nr XX/198/2016 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 17 listopada 2016 roku. **Spółka została wpisana do KRS 23 grudnia 2016 roku pod nr 0000654476**, Kapitał zakładowy spółki wynosi 300 000,00 zł. NIP 769 222 69 12, REGON 366145249. Prowadzi ona działalność głównie w zakresie:

- administrowania komunalnymi zasobami lokalowymi (mieszkaniowymi i użytkowymi),
- wytwarzania i sprzedaży energii cieplnej,
- zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. jest samorządową spółką prawa handlowego, która zatrudnia osoby posiadające stosowne uprawnienia do zawodowego zarządzania nieruchomościami.

3. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest udziałowcem, zarządzają podmioty wybrane na podstawie uchwał członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. zarządzała na koniec 2017 roku 14 wspólnotami mieszkaniowymi.

4. Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. pobiera pożytki z lokali użytkowych, czynsze z lokali mieszkalnych, opłaty za dostawy mediów, odszkodowania za bezumowne użytkowanie oraz wszelkie inne opłaty i należności związane z lokalami i nieruchomościami objętymi uchwałą i zobowiązany jest utrzymywać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym, pokrywając koszty jego bieżącego utrzymania i remontów.

5. Gmina zobowiązana jest pokrywać koszty remontów kapitalnych, modernizacji i wyburzeń budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w granicach jej udziału.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem

§ 18. W okresie obowiązywania tego programu nie przewiduje się zasadniczych zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródła finansowania

§ 19. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych;
- 2) dochody z czynszów za najem lokali użytkowych, reklam na nieruchomościach mieszkaniowych;
- 3) środki pochodzące z budżetu Gminy m.in. ze sprzedaży lokali gminnych, dodatki mieszkaniowe, wydatki na pokrycie remontów.

2. Zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) dotacje pochodzące z budżetu Państwa oraz Unii Europejskiej;
- 2) dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 3) preferencyjne kredyty w ramach programów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- 4) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa socjalnego.

Prognoza źródeł finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 8

Tabela 8. Źródła finansowania

Lp.	Źródła finansowania	Wykonane 2017	2018	2019	2020	2021	2022
-----	---------------------	------------------	------	------	------	------	------

1.	Przychody z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe	571 763	583 000	622 200	664 533	709 633	758 384
2.	Środki z budżetu Gminy	197 906	200 000	207 000	213 000	220 000	225 000
Ogółem		769 669	783 000	829 200	877 533	929 633	983 384

Rozdział 9

Wysokość wydatków w latach 2018-2022 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 20. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2018 – 2022 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.

§ 21. Przewidywane wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów w latach 2018 – 2022 przedstawia tabela Nr 9.

Tabela 9. Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach w latach 2018-2022

Rodzaje wydatków na lata	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty eksploatacji budynków i lokali stanowiących własność gminy i lokali niewykupionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	610 990	641 849	676 849	727 966	764 364
Koszty remontów oraz koszty inwestycji mieszkaniowych	162 000	188 000	201 000	201 000	220 000
Razem wydatki na remonty	772 990	829 849	877 849	928 966	984 364

*Założono 5% stopień wzrostu kosztów eksploatacyjnych na podstawie średniej ważonej z lat 2013 – 2017

Rozdział 10

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

§ 22. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym, powinna podejmować następujące działania:

- 1) pozyskiwanie większej ilości lokali socjalnych poprzez przekształcanie lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie w budynkach będących w 100% własnością Gminy oraz wskazywanie aktualnym najemcom lokali o wyższym standardzie;
- 2) intensyfikowanie zamian lokali dla umożliwienia zamiany lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 3) pozyskiwanie większej ilości lokali mieszkalnych poprzez udzielanie zezwolenia na adaptację w budynkach gminy, pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na koszt przyszłych najemców;
- 4) pozyskiwanie lokali mieszkalnych drogą wynajmu od właścicieli budynków prywatnych;
- 5) bardziej skuteczne, egzekwowanie należności czynszowych, poprzez proponowanie zawarcia ugód dotyczących spłaty zadłużeń oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy na mniejsze

i tańsze w eksploatacji, zdecydowane wypowiedzenie umów najmu lokali w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych wobec Gminy;

- 6) skutecznie odzyskiwanie lokali mieszkalnych, które zajmowane są przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania lub nieruchomości, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ścisłe przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 7) zaktywizowanie sprzedaży lokali z zasobu Gminy poprzez między innymi, wysokie bonifikaty.

Rozdział 11

Uwagi Końcowe

§ 23. Zgodnie z zapisem ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina Miasto Żelów podejmuje czynności zmierzające do:

- 1) Zwiększania w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku oraz tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie z powództwa gminy i podmiotów obcych;
- 2) Poprawy dostępności lokali komunalnych dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody, tj. przeznaczenia adekwatnej wobec potrzeb wnioskodawców liczby mieszkań do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłych najemców;
- 3) Sukcesywnej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego;
- 4) Zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem;
- 5) Racjonalizacji gospodarowania zasobem obejmującej m.in. zamiany lokali, sprzedaż lokali gminnych w budynkach wspólnotowych;
- 6) Kształtowania zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żelowie

Agnieszka First