

Załącznik do Uchwały
Nr XLIII/276/2021 Rady
Miejskiej w Skaryszewie
z dnia 25.10.2021r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKARYSZEW NA LATA 2021 – 2024

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

- 1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skaryszew na lata 2021-2025, zwany dalej „programem”, zawiera w szczególności prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Skaryszew, analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2021-2025, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe.
- 2.** Określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie warunków wynajmowania od gminy przez osoby pozostające w niedostatku, a także poprawę warunków zamieszkania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Skaryszew poprzez poprawę warunków stanu technicznego i zatrzymanie procesu jego degradacji, jest konieczne w celu realizacji przez gminę nałożone na nią obowiązki dotyczące potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców. Konieczne jest więc wykonywanie czynności, które powodują zabezpieczenie budynków przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.
- 3.** Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Skaryszew w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:
 - a.** zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Skaryszew spełniających kryteria dochodowe określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Skaryszewie;
 - b.** poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Skaryszew;
 - c.** określenie zasad polityki czynszowej;
 - d.** racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skaryszew oraz zwiększanie efektywności polityki mieszkaniowej.
- 4.** Realizacja celów określonych w pkt. 2 nastąpi poprzez:
 - a.** poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Skaryszew

- poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej;
- b. efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skaryszew oraz racjonalizację gospodarki czynszowej i stopniowe urealnianie czynszu.
5. Mieszkaniowy zasób Gminy Skaryszew tworzą lokale będące w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Skaryszewie.
6. W przypadku ograniczonych możliwości inwestycyjnych, pozyskiwanie lokali komunalnych możliwe jest również przez odzysk zwalnianych mieszkań.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Skaryszew.

1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Skaryszew przedstawia się następująco:

Tabela nr 1. Lokale komunalne i socjalne na terenie Miasta i Gminy Skaryszew						
L.p.	Adres	Własność/ współwłasność budynku	Liczba lokalu	Pow. użytkowa lokalu mieszkalnego wm²	Wyposażenie techniczne – instalacje	Stan Techniczny budynku
1	Chomentów Puszcza ul. Ogrodowa 1 - budynek Publicznej Szkoły Podstawowej	Gmina Skaryszew	1 lokal	51,00	Elektryczna, wodociąg, c.o., szambo	Dostateczny
2	Dzierzkówka Stary 89 - budynek na placu Publicznej Szkoły Podstawowej	Gmina Skaryszew	2 lokale	28,46	Elektryczna, wodociąg, szambo	Dostateczny
				32,36	Elektryczna, wodociąg, szambo	
3	Gębarków 47	Gmina Skaryszew	1 lokal	47,00	Elektryczna	Zły
4	Maków, ul. Starowiejska 20	Gmina Skaryszew	2 lokale	74,00	Elektryczna, wodociąg, szambo	Dostateczny
				39,00	Elektryczna, wodociąg, szambo	
5	Skaryszew, ul. Kunegundy 2	Gmina Skaryszew do 1705/1937 części; Skarb Państwa do 232/1937 części	2 lokale	41,29	Elektryczna, c.o., wodociąg, kanalizacja	Zadawalający
				60,00	Elektryczna, c.o., wodociąg, kanalizacja	

6	Skaryszew, ul. Piaseckiego 13	Gmina Skaryszew	4 lokale	53,00	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja	Zadawalający
				54,00	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja	
				53,00	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja	
				54,00	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja	
7	Skaryszew, ul. Rynek 22	Gmina Skaryszew	1 lokal	66,00	Elektryczna, c.o., wodociąg, kanalizacja	Dobry
8	Skaryszew, ul. Sienkiewicza 2	Gmina Skaryszew	2 lokale	58,00	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja	Dostateczny
				26,00	Elektryczna	
9	Skaryszew, ul. M.C. Skłodowskiej 12A	Gmina Skaryszew	2 lokale	28,30	Elektryczna, c.o., wodociąg, kanalizacja	Dobry
				14,71	Elektryczna, c.o., wodociąg, kanalizacja	
10	Skaryszew, ul. Skłodowskiej 12B	Gmina Skaryszew	5 lokali	23,39	Elektryczna, wodociąg, szambo	Zły
				24,48	Elektryczna, wodociąg, szambo	
				33,60	Elektryczna, wodociąg, szambo	
				21,58	Elektryczna, wodociąg, szambo	
				30,80	Elektryczna, wodociąg, szambo	
11	Skaryszew, ul. Wojska Polskiego 5 - w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej	Gmina Skaryszew	1 lokal	72,34	Elektryczna, c.o., wodociąg, kanalizacja	Dobry
12	Skaryszew, ul. Wyszyńskiego 27	Gmina Skaryszew	4 lokale	54,00	Elektryczna, c.o., wodociąg, kanalizacja	Dobry
				49,00	Elektryczna, c.o., wodociąg, kanalizacja	
				54,00	Elektryczna, c.o., wodociąg, kanalizacja	

				48,89	Elektryczna, c.o., wodociąg, kanalizacja	
13	Skaryszew, ul. Wyszyńskiego 29	Gmina Skaryszew	5 lokali	46,00	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja	Dostateczny w trakcie remontu
				37,50	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja	
				28,88	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja	
				40,78	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja	
				57,27	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja	
14	Zalesie 106	Gmina Skaryszew	2 lokale	73,00	Elektryczna, wodociąg, szambo	Dostateczny
				73,00	Elektryczna, wodociąg, szambo	
Razem		34 lokale		1548,63		

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Skaryszew wynosi 1548,63m² i obejmuje 34 lokale komunalne.
3. W prognozowanym okresie przewiduje się wzrost liczby lokali komunalnych poprzez budowę nowych mieszkań.
4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Skaryszew może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych oraz budowę nowych lokali.
5. Gmina Skaryszew w latach 2021 – 2025 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, żeby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.
6. Stan techniczny lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Skaryszew wynika z aktualnych możliwości finansowych gminy.
7. Istniejący mieszkaniowy zasób może ulec restrukturyzacji poprzez:
 - a. przekazanie budynków o najgorszym stanie technicznym do rozbiórki;
 - b. sprzedaż niektórych lokali;
 - c. budowę nowych mieszkań.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skaryszew na lata 2021 – 2025 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Skaryszew powinien odpowiadać następującym standardom:
 - a. Elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń;
 - b. Sprawna instalacja elektryczna i gazowa;
 - c. Elewacja budynków bez ubytków tynków;
 - d. Pokrycia dachowe szczelne i konserwowane;
 - e. Kompletnie obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów;
 - f. Szczelna stolarka drzwiowa i okienna;
 - g. Odpowiednio dobrane źródło ogrzewania;
 - h. Sprawna wentylacja w kuchni i łazience;
 - i. Odpowiednie wyposażenie w urządzenia sanitarne;
3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy i konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób izolacji budynku, warunki gruntowe oraz sposób utrzymania i użytkowania budynku.
4. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, w których stan konstrukcji, niekiedy brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiada współczesnym normom. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.
5. Plany powinny być tworzone według następujących priorytetów:
 - a. Eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali;
 - b. Zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach;
 - c. Stosowanie zapobiegawczego charakteru remontów;
 - d. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które usuwane są niezwłocznie), remonty dachów;
 - e. Modernizacja istniejących źródeł ciepła w budynkach;
 - f. Remonty zwolnionych lokali, wyposażenie w niezbędne urządzenia;
 - g. Remonty lokali nienadających się do zamieszkania ze względu na brak wyposażenia oraz nieodpowiedni stan techniczny;
 - h. Remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków;
 - i. Poprawa estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawy elementów otoczenia budynku.

6. Na bieżąco dokonywana jest analiza potrzeb oraz planowane są remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali.
 7. W kolejnych latach wykonywanie remontów oraz pokrywanie kosztów bieżącej eksploatacji następować będzie stosownie do potrzeb zasobu mieszkaniowego.
 8. Realizacja w poszczególnych latach, planu remontów i modernizacji uzależniana będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym między innymi od wpływów z czynszu najmu.
 9. Niektóre z robót remontowych należące do obowiązków właściciela, a podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia, w ramach czynszu lub sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasad, że koszt robót remontowych rozliczanych w ten sposób będzie niższy, niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.
- 10.** Zestawienie potrzeb dotyczących remontów i modernizacji budynków komunalnych oraz lokali mieszkaniowych przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 2. Potrzeby dotyczące remontów i modernizacji budynków oraz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Skaryszew na lata 2021 - 2025					
	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024	rok 2025
Zakres robót	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)
Bieżąca konserwacja i remont lokali	20 000	20 000	15 000	15 000	15 000
Wymiana instalacji elektrycznej	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Wymiana pokrycia dachowego	30 000	20 000	4 000	4 000	4 000
Wymiana pieców	16 000	7 500	5 000	5 000	16 000
Wymiana okien	4 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Fundusz remontowy	4 800	4 900	5 000	5 100	4 710

Wszystkie kwoty są szacunkowymi.

11. Środki finansowe planowane na remonty powinny zapewnić w pełnym zakresie realizację robót eliminujących zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali oraz zabezpieczających we właściwy sposób budynków. Dysponując zaplanowanymi środkami należy także przewidzieć konieczność przystosowania lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych, jeżeli występują takie potrzeby.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Dopuszcza się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skaryszew na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Skaryszewie.
2. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach nie może objąć wszystkich lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Skaryszew.
3. Celem sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skaryszew jest dalsza częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skaryszew.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej reguluje odrębna Uchwała Rady Miejskiej w Skaryszewie.
2. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skaryszew ustala Burmistrz Miasta i Gminy Skaryszew w formie zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
3. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Powinno dążyć się do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty pochodzące z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać bieżące koszty utrzymania budynków, jak również zapewnić pozyskanie środków na remonty.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania.

1. Zasobem mieszkaniowym zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Skaryszewie. Zakład prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, obsługę finansową w zakresie windykacji i należności z tytułu najmu oraz przeprowadza prace remontowo - modernizacyjne budynków i lokali.
2. Sposób i zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu, powinien zapewnić:
 - a. efektywne i sprawne zarządzanie;
 - b. poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców;
 - c. ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania zasobu.

3. W następnych latach nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Skaryszew.

Rozdział 7.

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą:
 - a. czynsze z tytułu najmu lokali;
 - b. wpływy z tytułu innych opłat;
 - c. środki finansowe pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych;
 - d. środki finansowe przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na poszczególne lata;
 - e. środki finansowe pozyskane ze źródeł zewnętrznych;
 - f. inne środki.
2. W kolejnych latach dochody z tytułów, o których mowa w punkcie 1, ustala się przy następujących założeniach:

Tabela nr 3. Planowane dochody z tytułu najmu lokali w latach 2021-2025					
Wyszczególnienie	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024	rok 2025
	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)	wartość (zł)
Dochody z najmu	72 500	72 500	73 000	73 000	72 000
Odsetki	12 000	11 000	10 000	9 000	12 580
Razem	84 500	83 500	83 000	80 000	84 580

Wszystkie kwoty są szacunkowymi.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty oraz wydatki inwestycyjne.

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. W najbliższych latach przewiduje się poniesienie kosztów związanych z inwestycją dotyczącą budowy nowych lokali. Wydatki związane z budową nowych lokali w 80% będą pochodziły ze środków zewnętrznych.

Rozdział 9.

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

- 1.** Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Skaryszew:
 - a.** systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
 - b.** dążenie do jak największego zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
 - c.** sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości;
 - d.** bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu;
 - e.** ograniczanie zadłużenia najemców poprzez wykorzystywanie świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych;
 - f.** wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
 - g.** weryfikacja sposobu użytkowania lokali w zakresie:
 - monitorowania zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach,
 - ustalania czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
 - g.** Dążenie by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Skaryszew były adekwatne do występujących potrzeb.
 - h.** Zwiększenie działań zmierzających do rozwiązania problemu nielegalnego zajmowania lokali.
 - i.** W przypadku lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach, które są w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub innych uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość wykwaterowania mieszkańców i wyburzenia lub sprzedaży budynku.