

**UCHWAŁA NR XX/186/2021
RADY MIEJSKIEJ W KAŁUSZYNIE**

z dnia 26 lutego 2021 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kałuszyn na lata 2021-2025 roku.

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj.Dz. U. z 2020 r poz.611) oraz art.18 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tj. Dz.U z 2020 r. , poz. 713) Rada Miejska w Kałuszynie uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kałuszyn na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kałuszyna.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Bogusław Michalczyk

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
KAŁUSZYN NA LATA 2021-2025.**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kałuszyn na lata 2021-2025.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kałuszyn obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kałuszyn w latach 2021-2025;
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 tym zakresie.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. 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
8. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ileokroć w Programie jest mowa o:

1. **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Kałuszyn;
2. **Burmistrz** – rozumie się przez to Burmistrza Kałuszyna
3. **Administratorze** - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Kałuszynie.
4. **Programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kałuszyn na lata 2021-2025.
5. **ustawie** należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611).

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kałuszyn w latach 2021-2025.

Celem Programu jest:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
2. poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
3. racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Kałuszyn

Lp	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych m2	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny budynku
1	Ul. Kościelna 4	2	45,82	Instalacja elektryczna, wodociągowa	średni
2	Ul. Mickiewicza 8	6	162,72	Instalacja elektryczna, wodociągowa	średni
3	Ul. Mickiewicza 6	3	100,68	Instalacja elektryczna, wodociągowa	zły
4	Ul. Mostowa 4 (wspólnota mieszkaniowa)	1+1 własnościowe	38,73	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka	średni
5	Ul. Mostowa 6	4	128,07	Instalacja elektryczna, wodociągowa	zły
6	Ul. Trzcianka 54 (wspólnota mieszkaniowa)	6+2 własnościowe	228,00	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienki w części lokali	dobry
7	Ul. Trzcianka 56 (wspólnota mieszkaniowa)	7+1 własnościowe	266,00	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienki w części lokali	dobry
8	Ul. Warszawska 10 (udział Gminy)	2	56,39	Instalacja elektryczna, wodociągowa	średni
9	Ul. Warszawska 29 (udział gminy)	1	36,12	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, kanalizacja	średni
10	Ul. Warszawska 11	5	102,01	Instalacja elektryczna, wodociągowa	zły
11	Ul. Warszawska 17 (wspólnota mieszkaniowa)	6+2 własnościowe	164,17	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, kanalizacja	dobry
12	Ul. Warszawska 32	1	49,97	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, kanalizacja	dobry
13	Ul. Warszawska 59 (wspólnota mieszkaniowa)	10+3 własnościowe	292,34	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienki w części lokali, kanalizacja	dobry
14	Ul. Wojska Polskiego 7	5	116,59	Instalacja elektryczna, wodociągowa	zły
15	Ul. Wojska Polskiego 14	2	81,48	Instalacja elektryczna, wodociągowa	średni
16	Ul. Wojska Polskiego 16	2	75,81	Instalacja elektryczna, wodociągowa	średni
17	Ul. Wojska	2	92,07	Instalacja elektryczna,	zły

	Polskiego 36			wodociągowa	
18	Ul. Wojska Polskiego 43	3	115,42	Instalacja elektryczna, wodociągowa	zły
19	Ul. Wojska Polskiego 53	5	147,43	Instalacja elektryczna, wodociągowa	zły
20	Ul. Zamojska 9	3	53,50	Instalacja elektryczna, wodociągowa	średni
21	Ul. Zamojska 15 (wspólnota mieszkaniowa)	8+7własnościowe	412,49	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, kanalizacja, co	dobry
22	Ul. Żeromskiego 11	2	79,51	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka	dobry
23	Kilińskiego 5 (wspólnota mieszkaniowa)	3+ 1 własnościowe	89,99	Instalacja elektryczna, wodociągowa łazienka, kanalizacja	dobry
24	Ul. Poczтовая 4	4	177,20	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, kanalizacja, co	dobry
25	Ul. Polna 2 (wspólnota mieszkaniowa)	1+ 7 własnościowe	62,90	Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, kanalizacja, co	dobry
26	Ul. Poczтовая 2 (w budynku Przedszkola)	1	22,50	Instalacja elektryczna, wodociągowa	dobry

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali wraz z szacowanymi nakładami na realizację.

Gmina posiada 14 budynków komunalnych oraz lokale komunalne w 10 budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe. Budynki wykonane są w następujących technologiach:

- murowane 18 budynków
- drewniane 7 budynków

Wiek budynków komunalnych waha się od 32 lat do ponad 100 lat, w tym większość budynków pochodzi z przed II wojny światowej.

W budynkach, w których znajdują się lokale komunalne należy wykonać remonty (w mniejszym lub większym zakresie). Aby zapewnić funkcjonalność zasobów należy dokonać przeglądów stanu technicznego budynków i lokali, sporządzając protokół i ustalając harmonogram remontów i konserwacji, wyszczególniając obowiązki najemcy.

Zły stan techniczny budynków wynika z wieku budynków, a także z ich zużycia w wyniku wieloletniego funkcjonowania, przy braku prowadzenia remontów kapitalnych. Przewiduje się jednak, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021 – 2025, jak i warunki zamieszkania będą ulegały poprawie w skutek wykonania instalacji wewnętrznych w budynkach, wymiany pokryć dachowych, stolarki okiennej i drzwiowej.

W latach 2021-2025 nie przewiduje się żadnych działań inwestycyjnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach kolejnych.

Sprzedż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W okresie objętym Programem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom. Przewiduje się, że do 2025 roku wielkość zasobów mieszkaniowych gminy zmniejszy się ze względu na sprzedaż mieszkań:

2021 – 2 lokale

2022 – 1 lokal

2023 – 1 lokal

2024 – 1 lokal

2025 – 1 lokal

Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy z lokatorami.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej.

Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustalać będzie Burmistrz w drodze zarządzenia.

W okresie realizowania Programu podwyższenie stawki bazowej czynszu następować będzie na uzasadniony wniosek Administratora, po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania.

Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość czynszu za najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego:

1. Lokal wyposażony w instalację wodociągową – podwyższenie stawki bazowej o 10%;
2. Lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną – podwyższenie stawki bazowej o 10%;
3. Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – podwyższenie stawki bazowej o 10%;
4. Lokal wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną – podwyższenie stawki bazowej o 20%;
5. Lokal wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie – podwyższenie stawki bazowej o 25%;
6. Wzrost wartości użytkowej lokalu związany z remontami przeprowadzonymi przez Gminę Kałuszyn – podwyższenie o 20%
7. Termomodernizacja budynku – podwyższenie o 30%

Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona,

Ustala się następujące obniżki czynszu:

1. Przy dochodzie na jedną osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury można czynsz obniżyć o 50%;
2. Przy dochodzie na jedną osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 90% najniższej emerytury można czynsz obniżyć o 25%.

Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i lokalu tymczasowego ustala w drodze zarządzenia Burmistrz i nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Do czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

Rozdział 6.

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

Budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej w Kałuszynie w granicach ustalonych przez Burmistrza oraz zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów i ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami.

Zakład Gospodarki Komunalnej w Kałuszynie wykonuje obowiązki, a mianowicie:

1. dokonuje pomiarów lokali i budynków zgodnie z obowiązującymi normami,
2. przygotowuje listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu
3. nalicza najemcom opłaty należne z tytułu zajmowanego lokalu tj. czynsz i inne opłaty związane z eksploatacją budynku i lokalu również naliczanie odszkodowania za korzystanie z lokali bez tytułu prawnego,
1. prowadzi windykację należności wynikających z umów najmu lokali
2. przekazuje i przyjmuje protokolarnie lokale wynajmowane z opisem ich stanu technicznego oraz zakresem koniecznych remontów oraz zabezpiecza je przed samowolnym zajęciem.
3. egzekwuje od byłego najemcy w przypadku stwierdzenia zdewastowania, przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego lub zwrotu kosztów remontu lokalu,
4. wyraża zgodę na odliczenie z czynszu nakładów poniesionych na naprawę lokalu, do wysokości 50% pod warunkiem, że naprawa lokalu nastąpiła z woli najemcy ,a nie wynikała z planów remontów, konserwacji i modernizacji.
5. wyraża zgodę na wprowadzanie w lokalach ulepszeń prze najemców i zawiera z nimi umowy określające sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. prowadzi ewidencję finansowo- księgową zgodnie z obowiązującymi przepisami,
7. przyjmuje wnioski i skargi najemców ,
8. zapewnienia ochronę przeciwpożarową budynków,
9. zapewnienia utrzymanie w należyтым stanie części wspólnych budynków komunalnych,

Dostawę energii cieplnej oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych zapewniają wyspecjalizowane jednostki organizacyjne.

W ciągu najbliższych pięciu lat Gmina nie przewiduje zmiany sposobu zarządzania komunalnymi zasobami lokalowymi.

Rozdział 7.

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową oraz źródła ich finansowania.

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kałuszyn:
 - 1) czynsze za lokale mieszkalne
 - 2) czynsze za lokale użytkowe
 - 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych
 - 4) inne środki
2. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług.
3. Na remonty kapitalne i modernizacje budynków i lokali niezbędne są dotacje z budżetu gminy.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zasady polityki czynszowej założone w programie mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów. Ważnym elementem polityki mieszkaniowej gminy pozostaje sprzedaż lokali mieszkalnych. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym standardzie.