

Projekt

z dnia 27 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XII/.../25
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCIE**

z dnia 30 stycznia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grójec na lata
2025 - 2029**

Na podstawie 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 (Dz.U. z 2023r., poz. 725 z późn. zm.), oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grójec na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

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

Załącznik do uchwały Nr XII/.../25
Rady Miejskiej w Grójcu
z dnia 30 stycznia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRÓJEC NA LATA 2025 - 2029

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grójec jest podstawowym dokumentem określającym politykę mieszkaniową gminy, obejmującym działania pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy jednym z podstawowych zadań własnych Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych działań podejmowanych przez samorząd gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia organy gminy przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania. Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem mieszkaniowym powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Konieczne jest podjęcie działań powodujących zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu mieszkaniowego przed uszkodzeniem bądź zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie niepogorszonym oraz przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie są racjonalne.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grójec na lata 2025-2029 został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2024r., poz. 609, 721). W miarę potrzeb program ten będzie podlegał aktualizacji.

Program został opracowany na pięć kolejnych lat i swoim zakresem działania obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach,
- 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) 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,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

Gminie - należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Grójec.

Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grójec na lata 2025-2029.

Ustawie - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2024r. poz. 609, 721).

Zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot, który w imieniu Burmistrza Gminy Grójec sprawuje zarząd nad lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy tj. Zakład Gospodarki Komunalnej w Grójcu.

Lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

Mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Powierzni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W KOLEJNYCH LATACH.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grójec wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Grójec oraz lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy Grójec składa się z 668 lokali mieszkalnych położonych w 93 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 23.217,23 m², w tym jest 55 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 1.722,69 m². W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grójec wchodzi niżej wymienione budynki mieszkalne.

TABELA Nr 1. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grójec.

Lp.	Adres	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia
1.	Grójec, ul. Armii Krajowej 4	5	214,31 m ²
2.	Grójec, ul. Armii Krajowej 4A -wspólnota	1	39,60 m ²
3.	Grójec, ul. Armii Krajowej 6	6	300,04 m ²
4.	Grójec, ul. Armii Krajowej 6A	2	47,00 m ²
5.	Grójec, ul. Armii Krajowej 6B	5	147,43 m ²
6.	Grójec, ul. Armii Krajowej 7- wspólnota	5	152,70 m ²
7.	Grójec, ul. Armii Krajowej 8- wspólnota	2	79,55 m ²
8.	Grójec, ul. Armii Krajowej 8A- wspólnota	11	264,27 m ²
9.	Grójec, ul. Armii Krajowej 10	5	130,80 m ²
10.	Grójec, ul. Armii Krajowej 10 A	3	95,76 m ²
11.	Grójec, ul. Armii Krajowej 10 B	4	101,00 m ²
12.	Grójec, ul. Armii Krajowej 13	4	168,19 m ²
13.	Grójec, ul. Armii Krajowej 13 A	5	198,30 m ²
14.	Grójec, ul. Armii Krajowej 22	3	117,70 m ²
15.	Grójec, ul. Armii Krajowej 22a	12	332,50 m ²
16.	Grójec, ul. Armii Krajowej 26- wspólnota	6	225,74 m ²
17.	Grójec, ul. Armii Krajowej 30	20	555,25 m ²

18.	Grójec, ul. Armii Krajowej 32	10	321,96 m ²
19.	Częstoniew 59A	10	366,22 m ²
20.	Gościeńczyce 17	11	360,53 m ²
21.	Głuchów, ul. Parkingowa 6	2	115,83 m ²
22.	Bikówek 21A- wspólnota	3	136,79 m ²
23.	Bikówek 21B - wspólnota	1	70,00 m ²
24.	Grójec, ul. Jana Pawła II 44	24	1.002,26 m ²
25.	Kobylin, ul. Pałacowa 15	3	134,36 m ²
26.	Grójec, ul. Kościelna 4- wspólnota	9	203,16 m ²
27.	Grójec, ul. Kościelna 8/10	7	243,67 m ²
28.	Grójec, ul. Kościelna 10	20	748,00 m ²
29.	Grójec, ul. Lewicyńska 10- wspólnota	2	81,27 m ²
30.	Grójec, ul. Lewicyńska 12- wspólnota	5	215,87 m ²
31.	Grójec, ul. Lewicyńska 20	5	139,80 m ²
32.	Grójec, ul. Orzeszkowej 33- wspólnota	2	110,00 m ²
33.	Lesznówola, ul. Krótka 2	6	249,54 m ²
34.	Lesznówola, ul. Grójecka 6	2	56,61 m ²
35.	Grójec, ul. Mszczonowska 17	4	128,71 m ²
36.	Grójec, ul. Mszczonowska 23	16	543,37 m ²
37.	Grójec, ul. Mszczonowska 23 A	6	178,30 m ²
38.	Grójec, ul. Mszczonowska 23 C	8	184,00 m ²
39.	Grójec, ul. Mogielnicka 8	9	277,61 m ²
40.	Grójec, ul. Mogielnicka 10- wspólnota	1	28,60 m ²
41.	Mirowice, ul. Parkowa 2	3	76,82 m ²
42.	Grójec, ul. Niepodległości 5- wspólnota	4	146,26 m ²
43.	Grójec, ul. Niepodległości 5A- wspólnota	2	82,56 m ²
44.	Grójec, ul. Niepodległości 5 B- wspólnota	2	103,72 m ²
45.	Grójec, ul. Niepodległości 7B- wspólnota	16	385,82 m ²
46.	Grójec, ul. Niepodległości 9	3	151,41 m ²
47.	Grójec, ul. Niepodległości 9A	5	136,64 m ²
48.	Grójec, ul. Niepodległości 12B	6	222,78 m ²
49.	Grójec, ul. Niepodległości 12	8	276,25 m ²
50.	Pabierowice 39	8	287,54 m ²
51.	Grójec, ul. Polna 5 - wspólnota	5	217,42 m ²
52.	Grójec, ul. Polna 5A - wspólnota	2	82,56 m ²
53.	Grójec, ul. Polna 17	6	341,16 m ²
54.	Grójec, ul. Plac Wolności 4	11	346,23 m ²
55.	Grójec, ul. Plac Wolności 5	5	146,40 m ²
56.	Grójec, ul. Plac Wolności 20 - wspólnota	6	174,58 m ²
57.	Grójec, ul. Poświętne 3A	4	108,12 m ²
58.	Grójec, ul. Piotra Skargi 1- wspólnota	3	158,50 m ²
59.	Grójec, ul. Piotra Skargi 1A	1	33,13 m ²
60.	Grójec, ul. Piotra Skargi 3 - wspólnota	1	46,67 m ²
61.	Grójec, ul. Piotra Skargi 5	11	366,26 m ²
62.	Grójec, ul. Piotra Skargi 9	7	202,49 m ²
63.	Grójec, ul. Piotra Skargi 19 - wspólnota	2	92,60 m ²
64.	Grójec, ul. Piłsudskiego 11- wspólnota	10	337,60 m ²
65.	Grójec, ul. Piłsudskiego 18	5	130,03 m ²
66.	Grójec, ul. Piłsudskiego 19	11	451,93 m ²
67.	Grójec, ul. Piłsudskiego 35	1	48,00 m ²
68.	Grójec, ul. Piłsudskiego 37	6	176,65 m ²
69.	Grójec, ul. Piłsudskiego 38- wspólnota	8	259,19 m ²
70.	Grójec, ul. Piłsudskiego 45	18	534,19 m ²
71.	Grójec, ul. Piłsudskiego 78	5	220,64 m ²

72.	Grójec, ul. Piłsudskiego 59A -wspólnota	8	277,84 m ²
73.	Grójec, ul. Piłsudskiego 94A -wspólnota	10	392,28 m ²
74.	Grójec, ul. Piłsudskiego 94B -wspólnota	13	519,17 m ²
75.	Grójec, ul. Piłsudskiego 94C - wspólnota	12	479,87 m ²
76.	Grójec, ul. Piłsudskiego 94 E -wspólnota	14	551,56 m ²
77.	Grójec, ul. Piłsudskiego 94 F- wspólnota	10	377,65 m ²
78.	Grójec, ul. Piłsudskiego 94 D- wspólnota	12	467,33 m ²
79.	Grójec, ul. Wybickiego 5	11	348,13 m ²
80.	Grójec, ul. Starostokowa 1	11	265,97 m ²
81.	Skurów 40	5	214,56 m ²
82.	Grójec, ul. Laskowa 2- wspólnota	16	385,05 m ²
83.	Grójec, ul. Laskowa 2A- wspólnota	5	306,72 m ²
84.	Grójec, ul. Laskowa 2B- wspólnota	9	397,10 m ²
85.	Grójec, ul. Środkowa 2- wspólnota	3	134,10 m ²
86.	Grójec, ul. Starostwo 1A- wspólnota	4	180,19 m ²
87.	Wola Worowska 20A	3	130,00 m ²
88.	Wola Worowska 76	7	236,90 m ²
89.	Grójec, ul. Przedstacyjna 2A	2	129,89 m ²
90.	Grójec, ul. Zatylna 5- wspólnota	3	93,77 m ²
91.	Wola Worowska 76A	3	136,00 m ²

Wykaz lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Grójec przedstawiony został w tabeli nr 2.

TABELA Nr 2. Lokale socjalne.

Lp.	Adres	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia
92.	Częstoniew Kolonia 59 B	30	843,07 m ²
93.	Częstoniew Kolonia 59 C	25	879,62 m ²

Budynki należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Grójec to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Starsze budynki ze ścianami murowanymi, stropami, klatkami schodowymi ze względu na wiek i konstrukcję, są w dużym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na:

- a) brak docieplenia ścian zewnętrznych,
- b) ubytki tynku, gzymsu i izolacji,
- c) zwilgocenie ścian,
- d) spękanie ścian klamrowanych,
- e) nieszczelność pokryć dachowych polegających na skorodowaniu blachy płaskiej,
- f) niedostateczny stan techniczny kominów.

Ocena stanu technicznego zasobu jest dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz.U. z 2024r. poz. 725, 834).

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

1. Zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki.

2. Średni stan – w najbliższym czasie do 2 lat zajdzie potrzeba wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku.

3. Dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Opis stanu technicznego budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Grójec przedstawia tabela nr 3.

Tabela. Nr 3. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu zarządzanych przez Zarządcę według aktualnych przeglądów.

Adres	Stan techniczny budynku
ul. Armii Krajowej 4	średni
ul. Armii Krajowej 6	średni
ul. Armii Krajowej 6A	budynek wyłączony z użytkowania
ul. Armii Krajowej 6B	średni
ul. Armii Krajowej 10	dobry
Grójec, ul. Armii Krajowej 10A	średni
Grójec, ul. Armii Krajowej 10 B	średni
Grójec, ul. Armii Krajowej 13	średni
Grójec, ul. Armii Krajowej 13 A	średni
Grójec, ul. Armii Krajowej 22	średni
Grójec, ul. Armii Krajowej 22a	średni
Grójec, ul. Armii Krajowej 30	zły
Grójec, ul. Armii Krajowej 32	średni
Grójec, ul. Jana Pawła II 44	dobry
Grójec, ul. Kościelna 8/10	średni
Grójec, ul. Kościelna 10	dobry
Grójec, ul. Lewiczyńska 20	średni
Grójec, ul. Mszczonowska 17	dobry
Grójec, ul. Mszczonowska 23	dobry
Grójec, ul. Mszczonowska 23 A	zły
Grójec, ul. Mszczonowska 23 C	zły
Grójec, ul. Mogielnicka 8	średni
Grójec, ul. Niepodległości 9	średni
Grójec, ul. Niepodległości 9A	średni
Grójec, ul. Niepodległości 12	średni
Grójec, ul. Niepodległości 12B	średni
Grójec, ul. Polna 17	dobry
Grójec, ul. Plac Wolności 4	zły
Grójec, ul. Plac Wolności 5	średni
Grójec, ul. Poświętne 3A	średni
Grójec, ul. Piotra Skargi 1A	średni
Grójec, ul. Piotra Skargi 5	średni
Grójec, ul. Piotra Skargi 9	średni
Grójec, ul. Piłsudskiego 18	średni
Grójec, ul. Piłsudskiego 19	dobry
Grójec, ul. Piłsudskiego 35	średni
Grójec, ul. Piłsudskiego 37	średni
Grójec, ul. Piłsudskiego 45	średni
Grójec, ul. Piłsudskiego 78	średni
Grójec, ul. Wybickiego 5	dobry
Grójec, ul. Starostkowa 1	zły
Grójec, ul. Przedstacyjna 2A	dobry
Częstoniew 59A	średni
Częstoniew Kolonia 59 B	dobry
Częstoniew 59 C	dobry

Głuchów, ul. Parkingowa 6	średni
Gościeńczyce 17	średni
Kobylin , ul. Pałacowa 15	średni
Lesznowola, ul. Grójecka 6	średni
Lesznowola, ul. Krótka 2	średni
Mirowice, ul. Parkowa 2	zły
Pabierowice 39	zły
Skurów 40	zły
Wola Worowska 20A	zły
Wola Worowska 76	zły
Wola Worowska 76A	średni

Nadrzędnym celem programu jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym. Gmina poprzez swoje działania kontynuuje podwyższenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Zakres działań wynika z możliwości finansowych Gminy Grójec, a także z możliwości rozwojowych infrastruktury technicznej.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Grójec będzie ulegać zmianom w skutek:

- 1) budowy budynków,
- 2) rozbiórki budynków,
- 3) sprzedaży lokali,
- 4) możliwej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków lub ich części, a także adaptacji innych pomieszczeń na lokale mieszkalne.

W odniesieniu do obiektów, w których uzasadnione jest dalsze zamieszkiwanie, przyjmuje się dążenie do niwelacji dysproporcji w standardach mieszkań, tak aby każdy lokal posiadał:

- 1) własną kuchnię lub wnękę kuchenną ze zlewem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę lub kuchenkę gazową dwu lub czteropalnikową (zależnie od wielkości lokalu) lub kuchenkę elektryczną,
- 2) własną łazienkę z wanną lub kabiną natryskową i WC,
- 3) instalację wodno–kanalizacyjną,
- 4) własne ogrzewanie elektryczne, gazowe lub c.o.

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy, w tym przydział oraz zamiana lokali, następują z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania, w tym w szczególności zapobiegania przydzielania lokali o ponadnormatywnej powierzchni lokalu przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego. Za powierzchnię normatywną przyjmuje się powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1335).

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI W KOLEJNYCH LATACH. aktualizacji.

Gmina Grójec planuje w latach 2025 - 2029 zwiększanie zasobu mieszkaniowego, poprzez budowę w pierwszej kolejności pomieszczeń tymczasowych w Częstoniewie B, a następnie nowych mieszkań komunalnych w Grójcu. Przewiduje się też możliwość pozyskania lokali mieszkalnych z innych źródeł.

Głównym celem remontów jest utrzymanie wartości użytkowej budynku poprzez naprawę powstałych uszkodzeń lub wymianę zużytych elementów obiektu. Racjonalna gospodarka mieszkaniowa ma za zadanie nie dopuszczać do sytuacji, w której budynek ulegnie uszkodzeniu. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Grójec ustalane będą na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2024r. poz. 725, 834) a także z ekspertyz, opinii, nakazów, wizji lokalnych oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Określanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego odbywać się będzie w oparciu o systematyczne przeglądy techniczne określające stopień zużycia budynku co pozwoli na racjonalne planowanie bieżących remontów.

Prace remontowe w zleconym zasobie mieszkaniowym gminy przeprowadzone zostaną zgodnie ze sporządzonym planem robót remontowych i konserwacyjnych na dany rok budżetowy.

Źródłami finansowania remontów, modernizacji i utrzymania w należytym stanie technicznym budynków w mieszkaniowym zasobie gminy będą dochody Zakładu Gospodarki Komunalnej (wpływy z najmu mieszkań) i dotacje od Gminy Grójec. Plan prac modernizacyjnych i remontowych planowanych do wykonania w latach 2025 – 2029 w mieszkaniowym zasobie Gminy Grójec przedstawia tabela nr 4.

PLAN PRAC REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH W LATACH 2025- 2029.

TABELA Nr 4. Zbiorcze zestawienie planowanych remontów w latach 2025 – 2029.

Rodzaje prac/lata	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Dachy, pokrycia dachowe, obróbka</i>	25.000	20.000	30.000	25.000	20.000
<i>Wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej</i>	11.000	10.000	10.000	11.000	12.000
<i>Instalacja elektryczna</i>	58.000	63.800	66.000	69.000	72.000
<i>Instalacja wod.-kan.</i>	80.000	88.000	90.000	95.000	97.000
<i>Remont kominów</i>	80.000	88.000	90.000	92.000	94.000
<i>Remonty lokali socjalnych i komunalnych do zasiedlenia</i>	15.000	30.000	40.000	40.000	40.000
<i>Prace ogólnobudowlane</i>	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Razem:	319.000	349.000	376.000	382.000	385.000

Z uwagi duże potrzeby mieszkaniowe, wskazane w powyższej tabeli środki na remonty i modernizację zasobu mogą w latach 2020-2024 ulec zmianie.

Przyjmuje się następujące zasady (priorytety) w gospodarce remontowej budynków:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe obiektów,
- 3) utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

W dalszej kolejności:

- 1) remonty będą przeprowadzane kompleksowo celem zmniejszenia ich kosztów,
- 2) nie przewiduje się prowadzenia remontów budynków przeznaczonych do rozbiórek.

Prace remontowe w zleconym zasobie mieszkaniowym gminy przeprowadzone zostaną zgodnie ze sporządzonym planem robót remontowych i konserwacyjnych na dany rok.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

Gmina Grójec w latach 2025-2029 planuje sprzedaż lokali mieszkalnych, na rzecz najemców. Sprzedaż tych nieruchomości ma na celu pozyskanie środków na cele inwestycyjne związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Grójec w odpowiednim stanie techniczno – użytkowym oraz uporządkowanie i poprawienie estetyki miasta.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

1. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Grójec według stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Burmistrz Gminy i Miasta Grójec ustala w drodze Zarządzenia wysokość stawki bazowej czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym za 1 m² powierzchni użytkowej, która jest stosowana dla lokali wyposażonych we wszystkie urządzenia techniczne, takie jak: bieżąca woda, kanalizacja, centralne ogrzewania, instalacja gazowa – uznając je za wyposażenie podstawowe.

3. Dla lokali o niższym standardzie czyli o wyposażeniu innym niż podstawowe obowiązują stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazową.

4. Wykaz czynników obniżających stawkę bazową lokalu w stosunku do lokalu o wyposażeniu podstawowym:

- a) lokale pozbawione sieci gazowych lub c.o.
- b) lokale pozbawione sieci gazowych i c.o.
- c) lokale pozbawione sieci gazowych, c.o. i łazienki
- d) lokale pozbawione sieci gazowych, c.o., łazienki i wc.

5. Na pisemny wniosek najemcy, obniżka czynszu może wynosić:

- a) dla najemców, którzy mają zawartą umowę na czas nieoznaczony:
 - w gospodarstwie jednoosobowym - do 80 % najniższej emerytury- obniżka 5%
 - w gospodarstwie wieloosobowym – do 60% najniższej emerytury – obniżka 5%
 - w gospodarstwie jednoosobowym - do 40% najniższej emerytury – obniżka 10%
 - w gospodarstwie wieloosobowym - do 20% najniższej emerytury – obniżka 10%

6. Stawka czynszu w przypadku najmu lokalu socjalnego stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Dla ustalenia wysokości stawki czynszu najmu lokalu socjalnego nie stosuje się czynników podwyższających, jak również obniżających ich wartość użytkową.

7. Koszt odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego wyliczany jest na podstawie Obwieszczenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego.

8. Lokator (najemca) oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, takich jak opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, opłaty za wodę i odbiór ścieków oraz śmieci.

9. Zmiana wysokości czynszów odbywać się będzie zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r., poz. 725).

V. 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.

Zadania w zakresie administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy Grójec realizuje Zakład Gospodarki Komunalnej w Grójcu, który jest zakładem budżetowym. Jego zadania zostały uregulowane w statucie przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/312/09 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 9 marca 2009 roku.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Grójec są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu najmu lokali użytkowych,
- 3) dotacje z budżetu Gminy Grójec.

W latach 2025-2029 planowane są zmiany w finansowaniu gminnego zasobu mieszkaniowego polegające na pozyskiwaniu środków zewnętrznych tj.:

- 1) fundusze i programy rządowe,

- 2) kredyty,
- 3) inne źródła.

VII. 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 KOSZTY INWESTYCYJNE.

Wysokość kosztów jakie będą ponoszone na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Grójec w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

TABELA Nr 5. Wysokość wydatków ponoszonych na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Grójec w latach 2025-2029.

Koszty/lata	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Koszty bieżącej eksploatacji i administrowania</i>	2.950.000	3.245.000	3.569.500	3.926.450	4.320.000
<i>Koszty remontów</i>	319.000	349.000	376.000	382.000	385.000
<i>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i FR</i>	360.000 396.000	384.000 396.000	396.000 396.000	408.000 396.000	420.000 396.000
<i>Koszty przebudowy</i>	500.000	1.500.000	1.500.000	500.000	500.000
<i>Koszty budowy</i>	4.000.000	2.800.000	0	0	0
Razem	8.525.000	6.154.000	6.237.5500	5.602.450	6.021.000

Koszty bieżącej eksploatacji i administrowania – są to prace polegające na usuwaniu usterek i awarii powstałych w wyniku eksploatacji lub zniszczeń w budynkach. Czynności prowadzące do utrzymania obiektów w należytym stanie techniczno – użytkowym. Uwzględniają roboty konserwacji budowlanej, elektrycznej, sanitarnej oraz roboty porządkowe.

Koszty remontu – polegają na wymianie co najmniej jednego zużytego elementu budynku bądź lokalu.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi – są to koszty ponoszone na administrowanie nieruchomościami wspólnymi.

Koszty modernizacji – prace mające na celu polepszenie stanu technicznego budynku poprzez np. ocieplenie ścian, przyłącza gazu.

Koszty inwestycyjne – budowa nowych budynków mieszkalnych dla potrzeb lokalnej społeczności.

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Gmina Grójec będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) zapewnienia odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych,
- 2) ciągłej analizy potrzeb mieszkaniowych oraz sytuacji społeczno-ekonomicznej osób korzystających z lokali,
- 3) poprawę standardów mieszkań poprzez dokonywanie niezbędnych remontów w budynkach,

- 4) skuteczniejszego egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
- 5) realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców poprzez rozłożenie należności na raty i umorzenie w uzasadnionych przypadkach,
- 6) ciągłego monitoringu stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów.