

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCU**

z dnia 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grójec
na lata 2020-2024**

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grójec na lata 2020-2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Projekt: Burmistrza Gminy i Miasta Grójec

Przygotowała Małgorzata Nowakowska - Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej w Grójcu

Uzasadnienie:

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Grójec na co najmniej pięć kolejnych lat jest ustawowym obowiązkiem Rady Miejskiej, wynikającym z praw art. 21 ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosowanie do treści art. 8 pkt. 1 tejże ustawy – stanowi ona podstawę do ustalenia przez Burmistrza Grójca stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne z tego zasobu. Program taki stanowi również podstawę dla realizacji przez władze gminy polityki mieszkaniowej zmierzającej do realizacji ustawowego obowiązku gminy, zawartego w art. 4 tejże ustawy, a polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Na miarę możliwości finansowych gminy Grójec niniejszy program obejmuje sprawy, które na mocy tejże ustawy winny zostać uregulowane w tej uchwale, a które zostały określone w art. 21 ust. 2 ustawy. Jego celem jest racjonalne, planowe gospodarowanie przez gminę jej zasobem mieszkaniowym w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy w tym zakresie, a także utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym oraz planową i racjonalną prywatyzację zasobu mieszkaniowego. Przedstawiona w uchwale problematykę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i wynikających potrzeb remontowych, środków i źródeł finansowania pokazano w formie załączników do uchwały. Zostały one opracowane w oparciu o materiały źródłowe, będące w posiadaniu Zakładu Gospodarki Komunalnej, jak np. służące do oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, protokoły z przeglądów budynków i lokali mieszkalnych: roczne i pięcioletnie, które szczegółowo odzwierciedlają stan techniczny zasobu. W przyszłości, w miarę wzrostu wpływów środków trwałych, o które gmina będzie się ubiegać planuje się powiększenie posiadanego zasobu mieszkaniowego, poprzez przystąpienie do realizacji budownictwa komunalnego i socjalnego. Mając powyższe na uwadze, podjęcie tejże uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRÓJEC NA LATA 2020- 2024

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 nie pogorszonym 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 2020-2024 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 2019 r. poz. 1182,1309). 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.

Ilekrót 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 2020-2024.

Ustawie - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182,1309).

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 o 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 697 lokali mieszkalnych położonych w 94 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 24.349,47 m², w tym jest 55 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 1.722,60 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	214,31m 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	176,80 m ²
7.	Grójec, ul. Armii Krajowej 8- wspólnota	3	108,77 m ²
8.	Grójec, ul. Armii Krajowej 8A- wspólnota	10	244,67 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	8	313,80 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 Zdrój (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 37 B	3	134,36 m ²
26.	Grójec, ul. Kościelna 4- wspólnota	9	203,16 m ²
27.	Grójec, ul. Kościelna 8/10	6	205,16 m ²
28.	Grójec, ul. Kościelna 10	20	748,00 m ²
29.	Grójec, ul. Lewiczyńska 10- wspólnota	4	161,83 m ²
30.	Grójec, ul. Lewiczyńska 12- wspólnota	7	317,07 m ²
31.	Grójec, ul. Lewiczyńska 20	5	139,80 m ²
32.	Grójec, ul. Orzeszkowej 33- wspólnota	2	110,00 m ²
33.	Lesznowola, ul. Krótka 2	6	249,54 m ²
34.	Lesznowola, ul. Grójecka 6	2	56,61 m ²
35.	Grójec, ul. Mszczonowska 17	4	128,71 m ²
36.	Grójec, ul. Mszczonowska 23	16	543,37m 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	2	57,60 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	18	472,38 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	3	106,77 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	199,87 m ²
63.	Grójec, ul. Piotra Skargi 19 - wspólnota	2	92,60 m ²
64.	Grójec, ul. Piłsudskiego 11- wspólnota	9	302,40 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	11	364,92 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	12	465,45 m ²
74.	Grójec, ul. Piłsudskiego 94B -wspólnota	14	555,73 m ²
75.	Grójec, ul. Piłsudskiego 94C - wspólnota	14	529,98 m ²
76.	Grójec, ul. Piłsudskiego 94 E -wspólnota	14	551,57 m ²
77.	Grójec, ul. Piłsudskiego 94 F- wspólnota	12	450,14 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. Starostkowa 1	11	265,97 m ²
81.	Skurów 40	5	214,55 m ²
82.	Grójec, ul. Szpitalna 6	4	72,64 m ²
83.	Grójec, ul. Laskowa 2- wspólnota	19	504,10 m ²
84.	Grójec, ul. Laskowa 2A- wspólnota	8	490,57 m ²
85.	Grójec, ul. Laskowa 2B- wspólnota	9	397,10 m ²
86.	Grójec, ul. Środkowa 2- wspólnota	6	245,56 m ²
87.	Grójec, ul. Starostwo 1A- wspólnota	4	180,19 m ²
88.	Wola Worowska 20A	3	130,00 m ²
89.	Wola Worowska 76	7	236,90 m ²
90.	Grójec, ul. Przedstacyjna 2A	2	129,89 m ²
91.	Grójec, ul. Zatylna 5- wspólnota	3	93,77 m ²
92.	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
93.	Częstoniew Kolonia 59 B	30	843,07 m ²
94.	Częstoniew Kolonia 59 C	25	879,53 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 kłamrowanych
- 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 2019 r. poz. 1186 ze zm.).

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	zły
ul. Armii Krajowej 6B	zły
ul. Armii Krajowej 10	zły
Grójec, ul. Armii Krajowej 10A	zły
Grójec, ul. Armii Krajowej 10 B	zły
Grójec, ul. Armii Krajowej 13	średni
Grójec, ul. Armii Krajowej 13 A	średni
Grójec, ul. Armii Krajowej 22	zły
Grójec, ul. Armii Krajowej 22a	zły
Grójec, ul. Armii Krajowej 30	zły
Grójec, ul. Armii Krajowej 32	zły
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	średni
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	zły
Grójec, ul. Piotra Skargi 9	zły
Grójec, ul. Piłsudskiego 18	średni
Grójec, ul. Piłsudskiego 19	dobry
Grójec, ul. Piłsudskiego 35	średni
Grójec, ul. Piłsudskiego 37	średni
Grójec, ul. Piłsudskiego 38	dobry
Grójec, ul. Piłsudskiego 45	dobry
Grójec, ul. Piłsudskiego 78	dobry
Grójec, ul. Wybickiego 5	dobry
Grójec, ul. Starostokowa 1	zły
Grójec, ul. Szpitalna 6	średni
Grójec, ul. Przedstacyjna 2A	dobry
Częstoniew Zdrój 59A	dobry

Częstoniew Kolonia 59B	dobry
Częstoniew Zdrój 59C	dobry
Głuchów, ul. Parkingowa 6	zły
Gościńczyce 17	średni
Kobylin 37 B	średni
Lesznowola, ul. Grójecka 6	dobry
Lesznowola, ul. Krótka 2	dobry
Mirowice, ul. Parkowa 2	średni
Pabierowice 39	zły
Skurów 40	średni
Wola Worowska 20A	średni
Wola Worowska 76	średni
Wola Worowska 76A	dobry

Nadrzędnym celem programu jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należytym 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 zaopatrzoną 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 2019 r. poz. 2133).

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

Gmina Grójec planuje w latach 2020 - 2024 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. 2019 poz. 1186 ze zm.), 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 2020 – 2024 w mieszkaniowym zasobie Gminy Grójec przedstawia tabela nr 4.

PLAN PRAC REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH W LATACH 2020- 2024.

TABELA Nr 4. Zbiorcze zestawienie planowanych remontów i modernizacji w latach 2020 – 2024.

Rodzaje prac/lata	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Dachy, pokrycia dachowe, obróbka</i>	25.000	30.000	35.000	40.000	45.000
<i>Wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej</i>	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000
<i>Instalacja elektryczna</i>	12.000	13.000	14.000	15.000	16.000
<i>Instalacja wod.-kan.</i>	15.000	16.000	17.000	18.000	19.000
<i>Remont kominów</i>	12.000	13.000	14.000	15.000	16.000
<i>Termomodernizacja i elewacja budynków</i>	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
<i>Remonty lokali socjalnych i komunalnych do zasiedlenia</i>	50.000	55.000	60.000	65.000	70.000
<i>Prace ogólnobudowlane</i>	30.000	32.000	34.000	36.000	38.000
Razem:	404.000	420.000	436.000	452.000	468.000

Z uwagi na 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 2020-2024 planuje sprzedaż lokali mieszkalnych, na rzecz najemców. Sprzedaż tych nieruchomości ma na celu pozyskanie środków na cele związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Grójec w odpowiednim stanie techniczno – użytkowym oraz uporządkowanie i poprawienie estetyki miasta.

Gmina nie planuje sprzedaży mieszkań:

- przeznaczonych do remontu lub rozbiórki,

- wybudowanych lub kapitalnie wyremontowanych w ostatnim okresie czasu,
- zabytkowych o szczególnych walorach architektoniczno-konserwatorskich,
- zlokalizowanych w szczególnie cenionych strefach miasta, np. przy zrewitalizowanym rynku, itp.

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 wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o wyposażeniu podstawowym:

- a) lokale, które nie posiadają sieci gazowych lub c.o.
- b) lokale, które nie posiadają sieci gazowych i c.o.
- c) lokale, które nie posiadają sieci gazowych, c.o. i łazienki
- d) lokale, które nie posiadają sieci gazowych, c.o. , łazienki i WC.

5. Na pisemny wniosek najemcy, obniżka czynszu naliczonego wg obowiązujących stawek może wynosić:

- a) w gospodarstwie jednoosobowym - do 80 % najniższej emerytury- obniżka 5%
 - do 40% najniższej emerytury – obniżka 10%
- b) w gospodarstwie wieloosobowym – do 60% najniższej emerytury – obniżka 5%
 - 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 2019 r. poz. 1182, 1309).

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 samorządowym 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 2020-2024 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 2020-2024.

Koszty/lata	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Koszty bieżącej eksploatacji i administrowania</i>	2.006.000	2.207.000	2.427.000	2.670.000	2.937.000
<i>Koszty remontów</i>	205.000	220.000	210.000	200.000	190.000
<i>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</i>	1.030.000	1.154.000	1.176.000	1.173.000	1.198.000
<i>Koszty modernizacji</i>	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
<i>Koszty inwestycyjne</i>	0	100.000	2.000.000	2.000.000	0
Razem	3.491.000	3.931.000	6.063.000	6.293.000	4.575.000

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 należyтым 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 i tymczasowych 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.