

**UCHWAŁA NR LXIV/457/2018  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE**

z dnia 1 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Łochów na lata 2018 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz 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 2018 r. poz. 1234) Rada Miejska w Łochowie uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łochów na lata 2018 – 2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łochowa.

**§ 3.**

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Łochowie

**Urszula Anna Kalinowska**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łochów na lata 2018 – 2023**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy  
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i mieszkalne położone  
w budynkach będących własnością i współwłasnością gminy.**

1. Według stanu na dzień 01.01.2018 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łochów wchodziło 122 lokale mieszkalne w tym: 59 lokali socjalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Łochów.

<b>MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY ŁOCHÓW</b>								
Budynek adres	liczba lokali	Metraż w m2	Rok budowy	Wyposażenie				Uwagi
				energia	woda	kanalizacja	c.o.	
ul. Nowowiejska 2	12	288,00	1902	+	+	+	+	modernizacja 2008 rok
ul. Fabryczna 2	10	505,20	1910	+	+	+	-	
ul. Fabryczna 3	8	319,30	1930	+	+	-	-	
ul. Fabryczna 10	9	249,60	1920	+	+	-	-	
ul. Żeromskiego 5	3	153,60	1936	+	+	+	-	
ul. Węgrowa 155	6	265,99	2009	+	+	+	+	
ul. Węgrowa 31	3	205,60	1990	+	+	+	+	
ul. Baczowska	2	29,74	2015	+	+	+	+	
ul. Szkolna 34	1	51,95	1977	+	+	+	+	
<b>OGRODNIKI</b>								
Ogrodniki	3	112,64	1963	+	+	-	+	
<b>KALINOWIEC</b>								
Kalinowiec	2	114,00	1971	+	+	-	-	
<b>ŁOPIANKA</b>								
Łopianka 83	45	2637,00	2005	+	+	+	+	
<b>OSTRÓWEK</b>								
ul.Św.Jana Pawła II 10	1	46,52	1975	+	+	+	+	
ul.Św.Jana Pawła II 12	2	67,93	1975	+	+	+	+	
ul.Zwycięstwa 72	12	368,13	1970	+	+	+	+	
<b>KALISKA</b>								
Kaliska	3	123,00	1980	+	+	+	+	
<b>Razem</b>	<b>122</b>	<b>5.538,20</b>						

2. Lokale socjalne znajdują się w następujących budynkach:
  - 1) Łopianka 83 – 45 lokali
  - 2) Łochów, ul. Nowowiejska 2 – 12 lokali
  - 3) Łochów, ul. Baczkowska – 2 lokale
3. W latach 2018 – 2023 nie planuje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Łochów.
4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Łochów jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych remontów. Część budynków wymaga modernizacji i remontów ze względu na stan techniczny.
5. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

## **Rozdział 2.**

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

1. W latach 2018 – 2023 Gmina planuje pozyskać środki zewnętrzne oraz przeznaczyć środki z budżetu na dokonanie modernizacji następujących budynków:
  - 1) Łochów, ul. Fabryczna 2;
  - 2) Łochów, ul. Fabryczna 3;
  - 3) Łochów, ul. Fabryczna 10;
  - 4) Łochów, ul. Żeromskiego 5.
2. W pozostałych budynkach i lokalach przewiduje się przeprowadzać bieżące remonty i konserwacje w miarę posiadanych środków finansowych.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

W okresie obowiązywania programu planowana jest sprzedaż budynku w Kalinowcu oraz lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.**

1. Przy ustalaniu czynszu za lokale mieszkalne należy uwzględnić czynniki wymienione w art.7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz opłat za c.o. i inne należności.
2. Podwyższanie czynszu będzie odbywać się z zachowaniem uwarunkowań zawartych w art.8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Polityka czynszowa powinna być wyważona, aby opłaty z czynszów zapewniały pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych, a jednocześnie były realne i możliwe do zapłaty przez lokatorów.
4. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala zarządzeniem Burmistrz Łochowa z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkową lokali.
5. Miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki bazowej lokalu komunalnego obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **Rozdział 5.**

### **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 – 2023.**

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łochów sprawuje Burmistrz Łochowa.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
  - 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji;
  - 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
    - a) zawieranie umów najmu,
    - b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,

- c) windykacja zaległych należności;
  - 3) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy, budynkowego i lokalowego wraz z ich najemcami;
  - 4) wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określanie rozliczeń z tego tytułu, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych;
  - 5) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.
3. Lokalami w budynkach stanowiących współwłasność gminy zarządzają zarządy wspólnot mieszkaniowych.

#### **Rozdział 6.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2023.**

1. Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:
  - 1) wpływy z czynszu najmu lokali;
  - 2) środki wydzielone z budżetu gminy;
  - 3) środki pochodzące ze sprzedaży lokali;
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - 1) środki z programów rządowych;
  - 2) środki pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej.

#### **Rozdział 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.**

1. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania oraz ewentualnej sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.
2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

#### **Rozdział 8.**

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy:

1. Doprowadzić do sprzedaży lokali we wspólnotach mieszkaniowych, ponieważ Gmina ma ograniczone możliwości decyzyjne w stosunku do tych lokali.
2. Starać się o dodatkowe źródła finansowania w celu możliwości wykonania modernizacji budynków o niskim standardzie wyposażenia (brak wody, wc, oc).
3. Zwiększyć skuteczność windykacji zadłużenia najemców poprzez wprowadzenie możliwości odpracowania zadłużenia.