

**UCHWAŁA NR XXXVI/249/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE**

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łochów
na lata 2021 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Łochowie uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łochów na lata 2021 – 2026 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łochowie

Sławomir Piotr Ryszawa

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łochów na lata 2021 – 2026

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Łochów w latach 2021 – 2026.

§ 1.

1. Według stanu na dzień 31.12.2020 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łochów wchodziło 119 lokali mieszkalnych.

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY ŁOCHÓW								
Budynek adres	Liczba lokali	Metraż w m ²	Rok budowy	Wyposażenie				uwagi
				energia	woda	kanalizacja	c.o.	
ŁOCHÓW								
ul. Nowowiejska 2	12	588,92	1902	+	+	+	+	modernizacja 2008 rok
ul. Fabryczna 2	10	444,72	1910	+	+	+	-	
ul. Fabryczna 3	8	330,88	1930	+	+	-	-	
ul. Fabryczna 10	9	271,50	1920	+	+	-	-	
ul. Dolna 2	3	153,60	1936	+	+	+	-	
ul. Węgrowaska 155	6	265,99	2009	+	+	+	+	
ul. Węgrowaska 31	3	205,60	1990	+	+	+	+	
ul. Baczkowska 105	2	29,48	2015	+	+	+	-	
OGRODNIKI								
Ogrodniki 1A	3	112,64	1963	+	+	-	+	
KALISKA								
Kaliska 50A	3	123,00	1980	+	+	+	+	
ŁOPIANKA								
Łopianka 83	45	2030,50	2005	+	+	+	+	
OSTRÓWEK								
ul. Św. Jana Pawła II 10	1	46,52	1975	+	+	+	+	
ul. Zwycięstwa 72	12	379,54	1970	+	+	+	+	
KALINOWIEC								
Kalinowiec 28	2	114,00	1971	+	+	-	-	
RAZEM	119	5 096,89						

2. W latach 2021 – 2026 nie planuje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Łochów.
3. Gmina posiada 9 budynków komunalnych oraz lokale komunalne w 5 budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.
4. Wiek budynków waha się od 6 lat do prawie 120 lat.
5. 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.
6. 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.

§ 2.

1. W latach 2021 – 2026 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;
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.

§ 3.

1. W okresie obowiązywania programu planowana jest sprzedaż budynku w Kalinowcu oraz lokali we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Budynek przy ul. Dolnej 2 planuje się przeznaczyć na Dom Dziennego Pobytu Seniora.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 4.

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. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala zarządzeniem Burmistrz Łochowa z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

5. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustalana jest na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników wpływających na zwiększenie lub zmniejszenie stawki bazowej:

- wyposażenie w instalację wodociągową: + 10%
- brak instalacji wodociągowej: - 10%
- wyposażenie w instalację kanalizacyjną: + 10%
- brak instalacji kanalizacyjnej: - 10%
- wyposażenie w c.o. : + 10%
- brak instalacji c.o. : - 10%
- wyposażenie w instalację wodociągową i kanalizacyjną: + 20%
- brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej: -20%
- wyposażenie w instalację wodociągową, kanalizacyjną oraz c.o: + 25%
- brak instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej oraz c.o: -25%
- położenie mieszkania w budynku korzystne (na I, II i III piętrze): + 10%
- położenie mieszkania w budynku niekorzystne (parter, IV piętro, poddasze): - 10%
- termomodernizacja budynku: + 30%

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 2021 –2026.

§ 5.

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) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności,
 - d) 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.
4. W latach 2021 - 2026 Gmina nie przewiduje zmiany sposobu zarządzania komunalnymi zasobami lokalowymi.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2026.

§ 6.

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.

§ 7.

1. W 2021 roku zostanie wykonana inwestycja polegająca na podłączeniu budynku w łopiance 83 do sieci gazowej.
2. Gmina posiada dokumentację projektową na termomodernizację trzech budynków komunalnych, której realizacja uzależniona jest od pozyskania środków zewnętrznych (§ 2 ust.1). Wydatki na modernizację budynków uzależnione są od pozyskania środków zewnętrznych.

3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

4. Planowaną wysokość wydatków w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty ogółem w zł	w tym				
		eksploatacja	remonty bieżące	modernizacja	inwestycje	koszty zarządu
2021	340 000,00	100 000,00	40 000,00	0,00	180 000,00	20 000,00
2022	126 000,00	100 000,00	6 000,00	0,00	0,00	20 000,00
2023	126 000,00	100 000,00	6 000,00	0,00	0,00	20 000,00
2024	126 000,00	100 000,00	6 000,00	0,00	0,00	20 000,00
2025	126 000,00	100 000,00	6 000,00	0,00	0,00	20 000,00
2026	126 000,00	100 000,00	6 000,00	0,00	0,00	20 000,00
Razem	970 000,00	600 000,00	70 000,00	0,00	180 000,00	120 000,00

Rozdział 8.

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

§ 8.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łochów 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, co).
 - 3) Ograniczyć emisję i poprawić efektywność energetyczną budynków - poddać termomodernizacji budynki: Łopianka 83 oraz Łochów ul. Fabryczna 2, 3 i 10.
 - 4) Zwiększyć skuteczność windykacji zadłużenia najemców poprzez wprowadzenie możliwości odpracowania zadłużenia.
2. Gmina nie planuje zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.