

Projekt

z dnia 29 stycznia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Mszczonów na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.¹⁾) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mszczonów na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Łukasz Koperski

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego ogłoszone w Dz.U. z 2020 poz. 1378

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Mszczonowie

z dnia.....2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MSZCZONÓW NA LATA 2021-2025

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Stosownie do uregulowań zawartych w art. 21 ust. 1 i 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) do kompetencji rady gminy należy podjęcie uchwały dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Obowiązek ten pozostaje w ścisłym związku z zapisami ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, które zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty wliczają do zadań własnych gminy.

Ograniczone możliwości finansowe Gminy Mszczonów z jednej strony oraz z drugiej strony społeczne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne wymagają szczególnie strategicznego podejścia.

Zaproponowany program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mszczonów zawiera prognozy działań na lata 2021-2025 zmierzające do realizacji występujących potrzeb mieszkaniowych stosownie do posiadanych możliwości finansowych.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mszczonów wchodzi lokale mieszkalne, położone w:

- 1) budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej (ośrodek zdrowia), będące w całości własnością Gminy (Tabela nr 1);
- 2) budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (Tabela nr 2);

3) budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie (Tabela nr 3);

4) budynku przy Szkole Podstawowej w Lutkówce „Dom Nauczyciela” na terenie gminy Mszczonów (Tabela nr 4).

§ 4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

1) wiek budynków;

2) wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;

3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

Tabela nr 1

Wykaz budynków mieszkalnych będących 100% własnością Gminy i lokali w nich zlokalizowanych oraz charakterystyka stanu technicznego zasobu

Lp.	Adres	Rok oddania do użytkowania	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne	Ogólna ocena stanu technicznego zasobu
1.	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 16	1902	5	105,00	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna,	dobry ¹⁾
2.	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 14a	1902	1	26,5	-	awaryjny ⁴⁾
3.	Mszczonów, ul. Grójecka 6	1902	4	88,00	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna,	zły ³⁾
4.	Mszczonów, ul. Żyrardowska 8	część frontowa w latach 50-tych XX wieku, a część oficynowa - w latach 70-tych	3	86,80	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna	dobry ¹⁾
5.	Osuchów, ul. Piekarska 4	lata 70-te XX wieku	2	117,40	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	dobry ¹⁾
6.	Piekary, ul. Piekarska 28	Brak danych	3	91,00	instalacja wodociągowa	średni ¹⁾
7.	Lindów, ul. Długa 19	Brak danych	2	72,00	instalacja wodociągowa	dobry ¹⁾
8.	Gąba, ul. Socjalna 4	lata 70-te XX wieku	2	45,0	instalacja wodociągowa	średni ²⁾
9.	Gąba, ul. Socjalna 6	2000	12	197,60	instalacja wodociągowa	średni ²⁾
10.	Mszczonów, ul. Olchowa 1	1953	3	158,97	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	dobry ¹⁾
RAZEM			37	988,27		

Tabela nr 2

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz charakterystyka stanu technicznego zasobu

Lp.	Adres	Rok oddania do użytkowania	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne	Ogólna ocena stanu technicznego zasobu
1.	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 1	1964	1	28,60	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, łazienka	zły ¹⁾
2.	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 3	1964	1	36,3	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	dobry ¹⁾
3.	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 5	1964	1	47,10	instalacja wodociągowa,	dobry ¹⁾

					kanalizacyjna, c.o., łazienka	
4.	Mszczonów, ul. Żyrardowska 4	1961	2	83,50	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	dobry ¹⁾
5.	Mszczonów, ul. Spokojna 17	1965	2	70,18	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	dobry ¹⁾
6.	Mszczonów, ul. Spokojna 15	1965	1	60,60	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	dobry ¹⁾
7.	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 23	1968	2	46,00	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	średni ²⁾
Razem			10	372,28		

Tabela nr 3

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zlokalizowanych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie oraz charakterystyka stanu technicznego zasobu

Lp.	Adres	Rok oddania do użytkowania	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne	Ogólna ocena stanu technicznego zasobu
1.	Mszczonów, ul. Tysiąclecia 2	1972	1	37,90	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	dobry ¹⁾
2.	Mszczonów, ul. Północna 2	1999	1	43,10	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	dobry ¹⁾
3.	Mszczonów, ul. Jeżynowa 2	2000	1	32,00	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	dobry ¹⁾
Razem			3	113,00		

Tabela nr 4

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zlokalizowanych w budynku przy Szkole Podstawowej w Lutkowie oraz charakterystyka stanu technicznego zasobu

Lp.	Adres	Rok oddania do użytkowania	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne	Ogólna ocena stanu technicznego zasobu
1.	Lutkówka, ul. Szkolna 1A	1989	4	209,00	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., łazienka	średni ²⁾
Razem			4	209,00		

1) stan dobry – ogólne zużycie mieści się w przedziale od 0% do 20%;

2) stan średni – ogólne zużycie mieści się w przedziale od 21% do 40%;

3) stan zły – ogólne zużycie mieści się w przedziale od 41% do 60%;

5) stan awaryjny – ogólne zużycie przekraczające 60%.

§ 5. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie ma lokali socjalnych. Na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia będą przeznaczane zwalniane lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym.

§ 6. W okresie obowiązywania programu nie jest planowana budowa nowych budynków, celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

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

§ 8. W okresie obowiązywania Programu planuje się rozbiórkę budynku znajdującego się w Mszczonowie przy ul. Poniatowskiego 14a z uwagi na stan techniczny. Ponieważ w lokalu nikt nie zamieszkuje, nie będzie konieczności zapewnienia lokali zamiennych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 9. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzi i bezpieczeństwo mienia oraz środowiska. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacji budynku oraz wymienić elementy budynku technicznie zużyte. Z uwagi na zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Głównym celem programu w zakresie polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym. Proponowane do programu działania remontowe dotyczą zasobów komunalnych poza budynkami wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych.

Tabela nr 5

Plan remontów budynków mieszkalnych w latach 2021-2025

Rok	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt
2021	Lindów ul. Długa 19	Naprawa ocieplenia budynku. Malowanie ścian zewnętrznych.	8.000 zł
2021	Gąba ul. Socjalna 6	Naprawa instalacji odgromowej. Naprawa komina.	4.000 zł
2021	Mszczonów ul. Grójecka 6	Malowanie klatki schodowej.	1.500 zł
2022	Piekary ul. Piekarska 28	Wymiana drzwi wejściowych. Uzupełnienie ubytków tynku. Malowanie korytarzy.	3.500 zł
2022	Mszczonów ul. Grójecka 6	Termomodernizacja ścian budynku Wymiana stolarki okiennej. Wykonanie brakującej opaski wokół budynku.	50 000 zł 10.600 zł 2.100 zł
2023	Mszczonów ul. Żyrardowska 8 (budynek frontowy)	Kapitałny remont dachu. Remont zarysowań budynku. Termomodernizacja ściany frontowej budynku.	27.100 zł 9.800 zł 20.000 zł
2024	Mszczonów ul. Żyrardowska 8 (przybudówka)	Remont pokrycia dachu i orynnowania. Termomodernizacja ścian.	11.000 zł 17.600 zł
2024	Mszczonów ul. Poniatowskiego 16	Kapitałny remont dachu wraz z izolacją termiczną połaci i obudową systemową GK. Remont izolacji przeciwwodnej, pionowej ścian fundamentowych	60 000 zł 8.100 zł
2025	Piekary ul. Piekarska 28	Termomodernizacja ścian budynku Remont zarysowań ścian	40.000 zł 20.000 zł

§ 10. Decyzje w sprawie remontów budynków (nieruchomości wspólnych), w których tylko część lokali stanowi własność Gminy, podejmują wspólnoty mieszkaniowe. Gmina z tytułu posiadanego udziału w nieruchomościach wspólnych zobowiązana jest do uiszczania zaliczek na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowej.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależnia się przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup przez najemców. W okresie objętym Programem, w oparciu o dane z lat poprzednich, nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy. Jest to spowodowane brakiem zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców.

2. Lokale mieszkalne z mieszkalnego zasobu gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym tylko najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) oraz na podstawie postanowień uchwały Rady Miejskiej w Mszczonowie nr VIII/69/03 z dnia 30 czerwca 2003r., w której określone zostały zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Mszczonów, wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczystego gruntu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Pożądaną granicą wysokości rocznego czynszu jest 3% wartości odtworzeniowej lokalu, co w przypadku Gminy Mszczonów daje 10,88 zł za metr kwadratowy przy wartości odtworzeniowej jednego metra wynoszącej aktualnie 4 354,45 zł (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 9719). Biorąc pod uwagę obecną wysokość podstawowej stawki czynszu na terenie Gminy tj. 5,00 zł, co stanowi ok. 1,38 % wartości odtworzeniowej lokalu, osiągnięcie pożądanego poziomu wysokości czynszu w okresie programu nie jest w pełni możliwe z przyczyn społecznych i możliwości finansowych mieszkańców gminy. Polityka czynszowa zmierzać będzie do stopniowej ekonomizacji czynszów za lokale komunalne, to znaczy, że czynsz będzie stopniowo wzrastać do poziomu umożliwiającego pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów w jak najwyższym stopniu. Do czasu osiągnięcia wpływów z tytułu czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

§ 13. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Burmistrz Mszczonowa w drodze zarządzenia na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową, takich jak:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

§ 14. Wprowadza się następujące czynniki warunkujące obniżenie stawki bazowej:

- 1) lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej – zniżka 5%,
- 2) budynek bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej – zniżka 10%,
- 3) lokal bez w.c. – zniżka 5%,
- 4) budynek bez w.c. - zniżka 10%,
- 5) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – zniżka 5%,
- 6) lokal położony na poddaszu budynku wielorodzinnego - zniżka 5%,
- 7) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie ekspertyzy o stanie technicznym budynku - zniżka 5 %.

§ 15. 1. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów (czynników).

2. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona z uwzględnieniem czynników warunkujących obniżenie stawki bazowej, określonych w § 14.

§ 16. Wprowadza się czynnik podwyższający stawkę bazową:

- lokal znajduje się w budynku położonym w granicach administracyjnych miasta Mszczonów - 10%.

§ 17. W razie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 18. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu oraz najmu pomieszczeń tymczasowych wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Czynniki podwyższające i obniżające nie obowiązują.

§ 19. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości oraz koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

§ 20. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odprowadzanie ścieków, energię ciepłą, odbiór odpadów komunalnych.

§ 21. Czynsz płatny jest w sposób i w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 22. Zmiana stawki czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

Rozdział 6.

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

§ 23. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy, z wyjątkiem lokali będących we Wspólnotach Mieszkaniowych, oraz Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie, zarządza Burmistrz Mszczonowa.

3. Nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne, zarządzają wybrane przez właścicieli Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych.

4. Lokalami mieszkalnymi, położonymi w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie, zarządza Zarząd Spółdzielni.

5. W okresie realizacji niniejszego programu nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mszczonów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 24. 1. W latach 2021 - 2025 głównym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy.

2. Wysokość wydatków na remonty i modernizacje związane z zasobem mieszkaniowym, będzie określana corocznie w uchwale budżetowej.

3. Zakłada się wzmożenie działań windykacyjnych wobec zadłużonych najemców lokali, w tym poprzez postępowania sądowe i egzekucje komornicze.

Rozdział 8.

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

§ 25. Na koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej do części wspólnych;
- 3) podatki, ubezpieczenia i pozostałe opłaty;
- 4) przeglądy i konserwacje;
- 5) wydatki na administrację;
- 6) pozostałe koszty.

§ 26. W Tabeli nr 6 przedstawiono prognozę wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy na okres pięciu lat.

Tabela nr 6

L.p.	Wyszczególnienie kosztów*	Rok				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Bieżąca eksploatacja (obsługa komunalna)	105 000	110 000	112 000	115 000	120 000
2.	Bieżące remonty, konserwacje i modernizacje**	13 500 zł	65 600 zł	56 800 zł	96 700 zł	60 000 zł
3.	Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	1 368 zł	1 368 zł	1 505 zł	1 505 zł	1 505 zł
4.	Wpłaty na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	13 332 zł	13 332 zł	13 332 zł	13 332 zł	13 332 zł
5.	Inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem		133 200 zł	176 968 zł	183 637 zł	226 537 zł	194 837 zł

*prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy

**planowany zakres remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego zawiera Tabela nr 5.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 27. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym za niezbędne uznaje się podejmowanie działań zmierzających w szczególności do:

- 1) stopniowej racjonalizacji i urealnienia opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) konsekwentnej polityki czynszowej i skutecznej windykacji należności;
- 3) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego;
- 4) poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy,
- 5) dążenia do zacieśniania współpracy z najemcami w zakresie poprawy stanu technicznego budynków,
- 6) dążenia do sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 7) udzielania racjonalnych bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 8) kształtowania odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 9) aktywnego uczestniczenia w pozyskiwaniu środków pomocowych z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz ze źródeł krajowych.

2. Gmina Mszczonów nie przewiduje remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. Sprzedaż mieszkań odbywać się będzie w szczególności na wnioski dotychczasowych najemców.

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mszczonów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr XXV/197/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 26 września 2012 r. Wieloletnie program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mszczonów obejmował lata 2012-2016. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Mszczonów na lata 2021-2025 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.