

UCHWAŁA NR XXVIII/162/2021

**Rady Miasta Łaskarzew
z dnia 24 lutego 2021.r.**

**w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew
na lata 2021-2025**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Miasta Łaskarzew uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2021 – 2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXV/142/2017 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2017 – 2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łaskarzew.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Leszek Bożek

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/162/2021

Rady Miasta Łaskarzew

z dnia 24 lutego 2021 r.

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2021-2025

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Łaskarzew

1. W skład zasobu mieszkaniowego Miasta Łaskarzew, wchodzi wszystkie lokale usytuowane w budynkach wskazanych w ust. 2 z zastrzeżeniem lokalizacji Chopina 11, gdzie 2 lokale stanowią własność innych osób niż Miasto. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych, stanowiących własność Miasta wynosi 1238,70 m² i obejmuje 40 lokali w 9 budynkach.

2. Wykaz lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem stanu oraz wyposażenia technicznego .

Lp.	Adres budynku i numeracja lokali	Ilość lokali/pow. łączna	Sieć ciepłownicza	Woda	Kanalizacja	Instalacja elektryczna	Stan techniczny
1	Alejowa 14	8/255,00	Nie	Tak	Tak	Tak	Dostateczny
2	Chopina 11 lok. nr 1 lok. nr 2 lok. nr 3	3/56,00	Nie	Nie	Nie	Tak	Zły
3	Garncarska 9	2/57,70	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
4	Kolejowa 13	3/126,00	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
5	Kusocińskiego 10	1/42,00	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
6	Letnisko 1	7/190,00	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
7	Letnisko 2	9/214,00	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
8	Alejowa 23	6/251,00	Tak	Tak	Tak	Tak	Bardzo dobry
9	Alejowa 23B	1/47,00	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
	Razem	40/1238,70					

3. Nie przewiduje się w prognozowanym okresie wzrostu liczby lokali mieszkalnych.

4. Miasto Łaskarzew w latach 2021 – 2025 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego miasta nie uległ pogorszeniu. W związku z planowanymi remontami wskazanymi w Rozdziale 2 ust. 2 prognozuje się, że stan techniczny budynków wskazanych w tym ustępie ulegnie poprawie. W stosunku do pozostałych budynków powinien pozostać na niezmiennym poziomie.

5. W latach 2021 – 2025 przewiduje się sprzedaż lokali w nieznacznym stopniu do posiadanego zasobu mieszkaniowego Miasta.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Z uwagi na przewidywaną dalszą trudną sytuację finansową Miasta Łaskarzew w prognozowanym okresie, budowa/nabycie nowych budynków/lokali nie będzie możliwa.
2. Niezbędne roboty remontowe w latach realizacji programu będą wykonywane w miarę potrzeb.

Lp.	Adres lokalu	Pow. budynku	Stan techniczny	Niezbędne remonty	Rok
1.	Alejowa 14	255,00	Dostateczny	Remont dachu	2021
2.	Kusocińskiego 10	42,00	Dobry	Remont dachu	2024
3.	Letnisko 1	190,00	Dostateczny	Instalacja elektryczna	2022
4.	Letnisko 2	214,00	Dostateczny	Instalacja elektryczna	2023
5.	Alejowa 23	251,00	Bardzo dobry	Wymiana okien	2025

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

1. W latach 2021 – 2025 planuje się sprzedaż następujących lokali mieszkalnych: przy ul. Alejowa 14 oraz przy ul. Chopina 11.
2. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew określa Uchwała Nr VI/41/2011 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości jej stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Łaskarzew.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, aby wpływy z czynszu pokrywały koszty bieżącego utrzymania lokali i zapewniły pozyskanie środków na remonty.
2. Określa się następujące zasady ustalenia stawek czynszu w latach 2021 – 2025 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew:
 - 1) Burmistrz Miasta Łaskarzew będzie ustalał stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew.
 - 2) Ustalona stawka bazowa będzie stanowiła 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu, a mianowicie:

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

1.	Stan techniczny budynku	Zły	10 %
		Dostateczny	5 %
		Dobry	-
		Bardzo dobry	-
2.	Lokal bez zimnej wody bieżącej		15 %
3.	Lokal bez kanalizacji sanitarnej		10 %

4.	Lokal nie podłączony do sieci ciepłowniczej	10 %
5.	Lokal nie wyposażony w łazienkę	10 %

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Miasta Łaskarzew oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Burmistrz Miasta Łaskarzew.
2. W Urzędzie Miasta Łaskarzew prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo - budowlanych.
3. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą środki pieniężne:
 - 1) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za najem lokali mieszkalnych
 - 2) przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na poszczególne lata,
2. Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem.

Rozdział 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 miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Lp.	Rok	Podział wydatków				
		Bieżąca eksploatacja	Remonty i modernizacje	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Inwestycje	Razem
1.	2021	2000,00 zł	20000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	22500,00 zł
2.	2022	2000,00 zł	10000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	12500,00 zł
3.	2023	2000,00 zł	10000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	12500,00 zł
4.	2024	2000,00 zł	20000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	22500,00 zł
5.	2025	2000,00 zł	15000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	17500,00 zł

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łaskarzew

1. Mając na względzie racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:
 - 1) poprawa stanu technicznego budynków
 - 2) lokatorom posiadającym zadłużenia z tytułu czynszu należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal o niższym czynszu,
 - 3) sprzedaż lokali mieszkalnych: przy ul. Alejowa 14 oraz ul. Chopina 11,

- 4) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy przestali spełniać warunki do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew,
 - 5) wykonywanie remontów i napraw bieżących lokali mieszkalnych w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie nie będzie wymagało dokonywania zamiany lokali.
2. Działania podejmowane przez Miasto w celu poprawy racjonalnego gospodarowania zasobem Miasta, powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe Miasta.

Przewodniczący Rady Miasta


Leszek Bożek