

**UCHWAŁA NR XXV/154/20**  
**Rady Gminy Magnuszew**  
**z dnia 22 września 2020 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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) Rada Gminy Magnuszew uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Magnuszew.

**§ 3.**

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Mazowieckiej Cwyl

Załącznik do Uchwały  
Nr XXV/154/20  
Rady Gminy Magnuszew  
z dnia 22 września 2020 r.

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



## **Gmina Magnuszew**

## 1. Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy to dokument mający na celu wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu. Ustala on formy tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program zawiera informacje o mieszkaniowym zasobie gminy, strukturze mieszkań w zasobie, prognozie dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego oraz analizę potrzeb i remontów. Ponadto zgromadzono w nim dane na temat źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, sposobu zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz strukturę wydatków.

## 2. Podstawa prawna Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2020-2024.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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). Wskazana wyżej ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadany zasobem mieszkaniowym.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej to również umożliwienie mieszkańcom swobodnego pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym. Wynika z tego, że działania gminy winny obejmować bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności. Za gospodarstwo domowe i dochód, o których mowa w niniejszym programie przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133).

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu;
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu;
- 3) bieżącym administrowaniu zasobem;
- 4) utrzymaniu zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem;

5) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2020 - 2024, zwany dalej Programem, swoim zakresem 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, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem mieszkaniowym gminy a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **3. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

#### **3.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego**

Na zasób mieszkaniowy Gminy objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych i socjalnych.

Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 1.09.2020 r. tworzy 5 budynków. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1: Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Magnuszew

<b>Lp</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Powierzchnia ogólna w m<sup>2</sup></b>	<b>liczba lokali mieszkalnych</b>
1	Magnuszew, ul. Partyzantów 1 tzw. „Czworaki”	114	6
2	Mniszew 18 (Ośrodek Zdrowia)	176,01	3
3	Mniszew 41 (szkoła)	80,8	2
4	Rozniszew (dom nauczyciela)	268	4

5	Rozniszew (budynek wielofunkcyjny)	128	4
	<b>Razem</b>	<b>766,81</b>	<b>19</b>

W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych, zaś sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach objętych programem, uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Tabela nr 2: Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Magnuszew w latach 2020-2024

	Prognozowana ilość lokali w poszczególnych latach				
	2020	2021	2022	2023	2024
Ilość lokali komunalnych i socjalnych	19	19	19	19	19

### 3.2. Stan techniczny zasobu.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali;
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

Szacuje się pomimo braku specjalistycznych ekspertyz, że stopień zużycia budynków oscyluje w granicach około 60%, jednakże stan elementów szczególnie narażonych na warunki zewnętrzne oraz wpływających na bezpieczeństwo jest dobry. Gmina Magnuszew w miarę posiadanych środków finansowych stara się przeprowadzać bieżące remonty. Niestety bardzo często zakres przeprowadzanych prac staje się bardzo obszerny i środki zabezpieczone w budżecie nie wystarczają na wszystkie zaplanowane w danym roku prace. Gmina Magnuszew poprzez bieżące remonty, naprawy i konserwacje będzie utrzymywać mieszkaniowy zasób gminy w okresie obowiązywania programu w stanie nie pogorszonym.

Z ogólnej liczby 5 budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) do sieci wodociągowej podłączonych jest 3 budynki,
- 2) do sieci kanalizacji sanitarnej podłączonych jest 3 budynki.

### 3.3. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne

Średniorocznie wpływa 3 wnioski o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy. Wynajem lokali realizowany jest sukcesywnie w miarę zwalniania lokali w istniejącym zasobie Gminy, na podstawie listy osób oczekujących na wynajem/zamianę lokalu mieszkalnego, aktualizowanej na koniec każdego roku kalendarzowego.

Średniorocznie wpływa jeden wyrok sądowy zobowiązujący Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym. Wzmogona windykacja należności spowoduje większe zapotrzebowanie na lokale socjalne. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w Gminie w latach 2020-2024 przedstawia tabela 3.

**Tabela nr 3: Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i mieszkalne w latach 2020-2024**

Podstawowe wskazania	Potrzeby na dzień 01.09.2020r.	Prognozowane potrzeby w latach			
		2021	2022	2023	2024
Rodziny do wykwaterowania z budynków do remontu kapitalnego	0	0	0	0	0
Rodziny ubiegające się o lokal mieszkalny (nie dotyczy lokali socjalnych)	1	1	1	1	1
Rodziny ubiegające się o lokal socjalny	2	2	2	2	2
<b>Razem</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

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

##### **4.1 Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych**

Z oceny stanu technicznego wynika, że w większości budynków stan elementów szczególnie narażonych na warunki zewnętrzne oraz wpływających na bezpieczeństwo jest dobry.

Największe potrzeby remontowe występują w zakresie usuwania stanów zagrożeń (instalacje elektryczne, przewody spalinowe i wentylacyjne, zalecenia opinii technicznych), zapewnienie szczelności pokryć dachowych, zapewnienie źródeł grzewczych, remonty zwalnianych lokali, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie klatek schodowych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości odbywać się będzie z przychodów własnych oraz środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym. Celem remontów i modernizacji budynków jest:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa najemcom,
- b) doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

MC

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków;
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych;
- 6) termomodernizacja budynków.

Poniższa tabela przedstawia tylko planowane remonty, jakie powinny być wykonane w poszczególnych latach. Ich wykonanie uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych. Podane kwoty są wartościami szacunkowymi.

**Tabela nr 4: Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia się następująco:**

Magnuszew, Partyzantów (czworaki)		ul. 1	Lata obowiązywania programu				
			2020	2021	2022	2023	2024
1	Wymiana dachu	0	0	80 500,00 zł	0	0	
2	Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej	0	20 000,00 zł	0	0	0	
3	Wymiana stolarki	0	0	0	20 000,00 zł	0	
4	Inne prace inwestycyjne (termomodernizacja, centralne ogrzewanie)	0	0	0	0	30 000,00 zł	

Mniszew 18 (Ośrodek Zdrowia)		ul. 18	Lata obowiązywania programu				
			2020	2021	2022	2023	2024
	Wymiana dachu	0	0	0	55 000,00 zł	0	
	Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej	0	0	0	0	0	
	Wymiana stolarki	0	0	0	0	0	
	Inne prace inwestycyjne (termomodernizacja, centralne ogrzewanie)	0	0	0	0	0	

Mniszew 41 (szkoła)		ul. 41	Lata obowiązywania programu				
			2020	2021	2022	2023	2024
	Wymiana dachu	0	0	0	0	0	
	Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej	0	0	0	0	0	
	Wymiana stolarki	0	0	0	0	0	

MC

Inne prace inwestycyjne (termomodernizacja, centralne ogrzewanie)	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Rozniszew (dom nauczyciela)	Lata obowiązywania programu				
	2020	2021	2022	2023	2024
Wymiana dachu	0	0	0	0	0
Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej	0	0	0	0	0
Wymiana stolarki	0	0	0	0	0
Inne prace inwestycyjne (termomodernizacja, centralne ogrzewanie)	0	0	0	20 000,00 zł	0

Rozniszew (budynek wielofunkcyjny)	Lata obowiązywania programu				
	2020	2021	2022	2023	2024
Wymiana dachu	0	55 000,00 zł	0	0	0
Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej	0		20 000,00 zł	0	0
Wymiana stolarki	0	0	0	20 000,00 zł	0
Inne prace inwestycyjne (termomodernizacja, centralne ogrzewanie)	0	0	0	0	80 000,00 zł

	Lata obowiązywania programu				
	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Łącznie koszty inwestycyjne</b>	<b>0</b>	<b>75 000,00 zł</b>	<b>100 500,00 zł</b>	<b>115 000,00 zł</b>	<b>110 000,00 zł</b>

## 5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2020 – 2024

Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Magnuszew odbywać się będzie w oparciu o uchwałę Rady Gminy Magnuszew. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach objętych programem, uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.



Tabela nr 5. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2024

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach				
2020	2021	2022	2023	2024
0	0	0	0	0

## 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Magnuszew wynikające z niniejszego programu.

Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Magnuszew w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających ich wartość użytkową. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Podwyższenie czynszu za używanie lokali nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

Czynnikami podwyższającym stawkę czynszu jest wyposażenie lokalu w instalację c.w.u., zaś do czynników obniżających stawki czynszu należy:

1. brak podłączenia lokalu do instalacji wodociągowej – 15 %
2. brak podłączenia lokalu do instalacji kanalizacyjnej – 15 %
3. brak instalacji c.o. w lokalu – 20 %

Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Mazowieckiego co 6 miesięcy w drodze obwieszczenia. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu. W latach 2021-2024 postanawia się o wzroście stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego. Wysokość czynszów za wynajem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- a) zapewniającym utrzymanie budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym,
- b) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobem,
- c) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy.

Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Magnuszew:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale socjalne.

Dla wszystkich zasobów uznaje się za konieczne dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości. Czynsz za lokal obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i remontu budynków, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty

7. 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.

Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy zostało powierzone Wójtowi Gminy Magnuszew.

W związku z powyższym nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach obowiązywania programu.

## **8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- a) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
- b) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- c) środki pochodzące z budżetu Gminy.

Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) dotacje pochodzące z budżetu Państwa,
- b) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa socjalnego,
- c) dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) inne środki pomocowe.

Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

- a) eksploatacji,
- b) remontów budynków gminnych,
- c) inwestycji,
- d) zarządu nieruchomościami,
- e) remontów części wspólnych.

Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących, funduszy remontowych powinny być pokrywane wyłącznie z wpływów czynszowych. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania programu, będzie utrzymanie równoważącej się struktury dochodów i wydatków bieżących.

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, a także koszty inwestycyjne.

Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii);
- 2) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych);
- 3) pozostałe koszty (oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

Ponadto ponoszone są wydatki:

- 1) na remonty oraz modernizacje lokali i budynków.
- 2) na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, w których Gmina posiada udziały: bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych
- 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne, koszty sądowe, kary i inne).

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2020 - 2024 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wysokości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontowych, modernizacji i inwestycji. Prognozę wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2020 – 2024 obrazuje tabela 6.

Tabela nr 6: Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2020 – 2024

Pozycje wydatków	Lata obowiązywania programu				
	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł
Koszty remontów	40 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł
Koszty Inwestycyjne	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł

Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszanie zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu. Zadaniem polityki czynszowej Gminy na lata 2020 – 2024 jest takie kształtowanie stawek czynszu, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Tylko poprzez sukcesywny wzrost tych stawek, wpływy z czynszów za lokale mieszkalne będą pokrywać wydatki związane z kosztami utrzymania budynków i lokali.

### **9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem mieszkaniowym gminy.**

Gmina Magnuszew w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- a) prowadzenie remontów budynków i lokali,
- b) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych,
- c) egzekwowanie należności czynszowych, proponowanie zawierania ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji,
- d) wypowiedzanie umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań, proponować zawarcie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji,
- e) eksmitowanie dłużników gminy,
- f) odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także przestrzeganie zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu,
- g) intensyfikować zamianę lokali dla umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,

h) prowadzenie jawnej i czytelnej zasady przydzielania lokali mieszkalnych, przy zachowaniu zasady ścisłej kontroli procedur przez powołany organ Rady Gminy zgodnie z obowiązującymi uchwałami,

i) najmowanie lokali mieszkalnych w innych zasobach z przeznaczeniem na podnajem dla osób spełniających kryteria ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy,

j) najmowanie lokali z przeznaczeniem na tymczasowe pomieszczenia dla osób eksmitowanych na podstawie wyroku sądowego z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego,

k) wykorzystywanie możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów o partnerstwie publiczno-prywatnym z podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkaniowym na gruntach Gminy,

l) wykorzystywanie możliwości pozyskania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Tworzenie warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Wobec powyższego Gmina Magnuszew podejmować będzie działania w celu powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego jak i stworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza zasobem gminy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Magnuszew będą podejmowane działania polegające na:

1) zamianach lokali, w tym:

a) zamianach lokali dużych na lokale mniejsze,

b) zamianach lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,

c) zamianach zmierzających do powiększenia zasobu lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Magnuszew, z zastrzeżeniem uzależnienia dokonania zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego,

d) zamianach zmierzających do możliwie optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy, poprzez dokonywanie zamian najemcom ww. lokali, chcącym poprawić dotychczas posiadane warunki mieszkaniowe, a którzy dotychczas bez zarzutu regulowali wszelkie zobowiązania wobec wynajmującego, na lokale w nowo powstałym w wyniku realizacji inwestycji budynku z lokalami mieszkalnymi;

2) odpracowaniu zadłużenia czynszowego lub skorzystania z możliwości odroczenia terminu płatności należności, rozłożenia należności na raty, a w przypadkach szczególnych również umorzenie należności.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Magnuszew/Cwyl