UCHWAŁA Nr XL/269/17

RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 02 marca 2017 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2017-2021

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się i przyjmuje do realizacji Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2017 – 2021, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

§ 3.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
Marcin Rosiński

Załącznik
Do Uchwały Nr XL/269/17
Rady Miasta Żyrardowa
z dnia 02 marca 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO ŻYRARDÓW NA LATA 2017-2021

Żyrardów 2017

WSTĘP

WYKONANIE WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻYRARDÓW NA LATA 2008-2012

1. Mieszkaniowy Zasób Gminy zmniejszył się w stosunku do 2008 r. o 729 lokale (w tym: 160 lokale gminne oraz 569 lokali Wspólnot Mieszkaniowych) o łącznej powierzchni 28.359,24 m^2. Zwiększył się natomiast zasób lokali socjalnych o 53 o powierzchni ogółem – 1.475,44 m^2.

2. Liczba wnioskodawców starających się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągania niskich dochodów, jest nadal bardzo wysoka. Gmina potrzebuje średnio około 100 lokali rocznie, aby w pełni wykonywać ustawowe zadanie, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

3. Sprzedaż lokali w zasobach mieszkaniowych Gminy w latach 2008-2012.

Typ własności	ROK	2008	2009	2010	2011	2012
Lokale w budynkach Wspólnot mieszkaniowych	Liczba lok.	32	18	123	213	48
	Pow. m^2	460,79	691	5.152,57	9.290,33	1.921,77
Lokale w budynkach gminnych	Liczba lok.	7	1	0	0	0
	Pow. m^2	343,38	61,15	0	0	0
RAZEM	Liczba lok.	39	19	123	213	48
	Pow. m^2	804,17	752,15	5.152,57	9.290,33	1.921,77

Źródło: Wydział Planowania Przestrzennego i Nieruchomości Urzędu Miasta Żyrardowa.

Łączna zaplanowana wielkość sprzedaży lokali w latach 2008-2012 wynosiła 236 o ogólnej powierzchni 7.695 m^2. Sprzedano ogółem 442 lokale o łącznej powierzchni 17.920,99 m^2, co stanowi wartość wykonania na poziomie przewyższającym plan sprzedaży lokali o prawie 90%.

W latach 2013-2015 wykonano sprzedaż na poziomie – 161 lokali o powierzchni ogółem 6 888,91 m^2. W 2016 roku sprzedano 62 lokale mieszkalne o powierzchni 2 451,31 m^2.

4. Wystąpił znaczący spadek przeznaczanych środków na remonty i inwestycje budynków.

Poniesione wydatki na remonty i inwestycje w budynkach gminnych w latach 2008–2012 (w tys. zł)

WYKONANIE												
Wyszczególnienie	**2008**	**%**	**2009**	**%**	**2010**	**%**	**2011**	**%**	**2012**	**%**	**RAZEM**	**%**
Gmina:	**7.527**	**165**	**8.579**	**181**	**7.949**	**163**	**6.845**	**137**	**6.572**	**128**	**37.472**	**154**
- bieżąca eksploatacja, wynagrodzenie zarządcy, media	5.569	**171**	6.065	**177**	6.632	**186**	6.769	**183**	6.505	**169**	31.540	**177**
- remonty	1.958	**151**	2.514	**193**	1.317	**101**	76	**6**	67	**5**	5.932	**91**
Wspólnoty Mieszkaniowe:	**5.277**	**97**	**5.352**	**94**	**5.376**	**92**	**4.589**	**77**	**4.288**	**70**	**24.882**	**85**
- koszty zarządu nieruchomością wspólną, media,	3.212	**98**	3.572	**103**	3.658	**101**	3.390	**89**	3.302	**83**	17.134	**95**
- remonty	2.065	**94**	1.780	**81**	1.718	**78**	1.199	**55**	986	**45**	7.748	**70**
Ogółem	**12.804**	**114**	**13.931**	**120**	**13.325**	**111**	**11.434**	**93**	**10.860**	**85**	**62.354**	**54**

Źródło: PGM Żyrardów Sp. z o.o.

ROK *	Nakłady na remonty i inwestycje w budynkach gminnych
2008	1.959.000,00
2009	2.514.000,00
2010	1.317.000,00
2011	76.000,00
2012	67.000,00
2013	162.000,00
2014	319.000,00
2015	540.000,00
2016	967.169,71

*** Lata 2008- 2012 objęte Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Żyrardów na lata 2017 - 2021**

Lata 2013 – 2016 brak uchwalonego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Żyrardów.

Źródło: PGM Żyrardów Sp. z o.o.

5. Stworzono kompleksowy system weryfikacji wniosków osób/rodzin ubiegających się o pomoc mieszkaniową.

Na podstawie zapisów uchwały nr LII/371/14 RMŻ z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa wprowadzony został nowy tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków o najem lokalu mieszkalnego: w danym roku kalendarzowym rozpatrywane są jedynie wnioski złożone w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca tego roku. Wnioski analizuje i ocenia Referat Gospodarki Mieszkaniowej zgodnie z klasyfikacją punktową stanowiącą załącznik do wspomnianej uchwały. Następnie Referat Gospodarki Mieszkaniowej sporządza projekt list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w roku następnym. W terminie do 15 listopada Komisja Mieszkaniowa Rady Miasta Żyrardowa opiniuje przygotowane projekty, które są następnie podawane do publicznej wiadomości. Uwagi i zastrzeżenia do opublikowanego projektu list można składać w okresie 14 dni od ich ogłoszenia i zostaną one rozpatrzone nie później niż do dnia 31 grudnia. Ostateczne listy zostaną wywieszone na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Urzędu Miasta na okres 30 dni. Listy powinny być realne do zrealizowania w roku następnym. W przypadku niezrealizowania zobowiązań z lat wcześniejszych w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania umieszczonym na listach istnieje możliwość odstąpienia od tworzenia kolejnych list w danym roku.

6. Pozyskano ogółem 64 lokali socjalnych, ale tylko z przekształcenia lokali komunalnych o niskim standardzie technicznym:

- □ rok 2011 - 8 lokali o powierzchni 223,00 m^2,
- □ rok 2012 - 17 lokali o powierzchni 359,53 m^2,
- □ rok 2013 - 12 lokali o powierzchni 288,12 m^2,
- □ rok 2014 - 17 lokali o powierzchni 472,51 m^2,
- □ rok 2015 – 6 lokali o powierzchni 172,41 m^2,
- □ rok 2016 – 4 lokale o powierzchni 347,99 m^2.

7. Ze względu na zły stan techniczny 7 budynków, wyłączono z użytkowania tj. 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1 119,25 m^2.

8. Stworzono zaplecze organizacyjno-techniczne (komputerowy system ewidencji lokali) celem usprawnienia zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest średniookresowym (5 letnim) dokumentem planistycznym stanowiącym wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu. Opracowanie tego dokumentu jest realizacją obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 poz. 1610).

Program swoim zakresem obejmuje:

1. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy.
2. Zasady polityki czynszowej.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Analizę potrzeb remontowych i modernizacyjnych.
5. Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
7. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych.
8. Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Żyrardów ustala się na lata 2017-2021. Program będzie podlegał aktualizacji w miarę zaistniałej potrzeby, ale w okresach nie dłuższych niż dwa lata. Co roku należy przedstawić Radzie Miasta Żyrardowa informacje z realizacji programu.

§ 3.

Celem Programu jest opracowanie polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

1. Racjonalizacji obrotu substancją mieszkaniową Gminy w aspekcie ekonomicznego gospodarowania i planu modernizacji; Planowy ruch mieszkańców (rotacja mieszkańców) – racjonalne wykorzystanie zasobu i terenów, które pozwoli na likwidację budynków o bardzo złym stanie technicznym a tym samym odzyskiwanie atrakcyjnych działek do sprzedaży. Umożliwi również rotację mieszkańców obecnie zamieszkujących lokale o niskim standardzie na lepszy (w zwolnionych lokalach można utworzyć zasób socjalny).

2. Poprawy stanu technicznego zasobu, określenie potrzeb remontowych. Stan zasobu mieszkaniowego wymaga natychmiastowej reakcji (większość budynków funkcjonuje w trybie awaryjnym) i podjęcia działań, które będą realne, tj. dostosowane do możliwości finansowych miasta oraz będą konsekwentnie realizowane.

3. Restrukturyzacji zasobu gminnego - redukcja zasobu gminnego, przeznaczenie budynków do prywatyzacji poprzez:

   - sprzedaż lokali na rzecz najemców,
   - sprzedaż lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych, zwolnionych przez dotychczasowych najemców, w drodze przetargu;
   - zwiększenie zasobu lokali socjalnych

4. Poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem. Poprawa windykacji zadłużenia z tytułu niepłaconego czynszu, likwidacja bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, wyposażenie lokali w liczniki zużycia wody;

5. Rozważenia potrzeb i możliwości zwiększenia zasobu mieszkaniowego o nowo budowane lokale, np. budowa mieszkań komunalnych i mieszkań w formule TBS, w których na preferencyjnych zasadach najemcy z lokali gminnych mogliby otrzymać prawo najmu (najemca lokalu gminnego staje się najemcą lokalu w spółce TBS). Zatrzymanie spadku liczby mieszkańców;

6. Opracowania rozwiązań zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w kontekście lokali socjalnych. Planowe remonty lokali z przeznaczeniem do ponownego zasiedlenia w celu zwiększenia zasobu lokali socjalnych;

7. Poprawy estetyki miasta;

§ 4.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zaspokaja potrzeby osób:

1. O niskich dochodach;

2. Pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu;

3. Zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie – lokale zamienne;

4. Którym miasto jest zobowiązane dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu – realizacja eksmisji;

5. Które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych;

6. Które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie;

7. Zamieszkujących w budynkach na podstawie decyzji szczególnego trybu najmu;

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 5.

Mieszkaniowy zasób Gminy Żyrardów stanowi na dzień 31.12.2016 r. – 2.239 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 76.702,99 m^2 (w tym 210 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 5.747,66 m^2). Ze względu na zły stan techniczny 7 budynków, wyłączono z użytkowania 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.119,25 m^2.

Aktualny gminny zasób mieszkaniowy kształtuje się następująco:

1. W 118 budynkach stanowiących własność Gminy liczba lokali mieszkalnych wynosi 1.065 o powierzchni 36.043,34 $m^{2)}$, co stanowi 47,57% ogólnej liczby lokali.

2. W 117 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy zarządzanych przez PGM Sp. z o.o. liczba lokali mieszkalnych wynosi 857 o powierzchni 29.529,29 $m^{2)}$, co stanowi 38,28% ogólnej liczby lokali.

3. W 37 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez obcych zarządców liczba lokali wynosi 285 o powierzchni 10.011,11 $m^{2)}$, co stanowi 12,73% ogólnej liczby lokali.

Szczegółowy wykaz budynków przedstawiony został w Załącznikach Nr 1-4.

§ 6.

W wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych znacznie zmalały udziały Gminy w nieruchomościach wspólnych. Obecnie tylko w 64 – na ogólną liczbę 122 zarządzanych przez PGM Sp. z o. o. Wspólnot – Gmina posiada udziały większościowe. Na dzień 31.12.2016 r. Gmina jest właścicielem 857 lokali, co stanowi 42,94% ogółu lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (w budynkach Wspólnot zarządzanych przez PGM wszystkich lokali jest 1.996). W 2 budynkach Wspólnot – Gmina posiada po 1 lokalu, w 10 budynkach po 2 lokale a w 13 budynkach po 3 lokale.

Szczegółowy wykaz Wspólnot przedstawiony został w Załączniku nr 3-4.

§ 7.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Bardzo duże zapotrzebowanie na lokale socjalne zobowiązuje Gminę do podejmowania działań mających na celu realizację uregulowań ustawowych.

§ 8.

Analiza wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, że dla realizacji obowiązku Gminy konieczne jest zapewnienie ponad 70 lokali socjalnych (średnio rocznie wpływa 30 wyroków eksmisyjnych). Ponadto znaczna liczba wnioskodawców stara się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągania niskich dochodów, które zgodnie z ustawą Gmina winna zaspokoić.

W 2015 r. 157 osób/rodzin zwróciło się o pomoc do Gminy w związku z niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi, wypełniło wniosek o najem lokalu mieszkalnego wraz z kompletem dokumentów niezbędnych do weryfikacji (w latach 2013-2014 takich wniosków złożyło 176 osób/rodzin). Po weryfikacji wniosków o najem lokalu mieszkalnego złożonych w okresie I-VI 2015 r. (157) na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu umieszczono 19 osób/rodzin z najwyższą ilością punktów (od 30 pkt.). W roku 2016 141 osób/rodzin złożyła wnioski o najem lokalu mieszkalnego. Po weryfikacji na podstawie kwestionariusza kwalifikacji punktowej na projekcie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w roku następnym zostało wpisanych 29 osób/rodzin. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń ostateczna lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy Żyrardów obejmuje 32 rodziny. Na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu należy ująć taką ilość wnioskodawców dla ilu w przybliżeniu można będzie wynająć lokale mieszkalne. Ponadto Komisja Mieszkaniowa na podstawie §3 uchwały nr LII/371/14 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa wskazuje osoby

do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego (pozytywna opinia), które nie spełniają warunków określanych w ww. uchwale. Gmina potrzebuje średnio około 100 lokali rocznie, aby w pełni wykonywać ustawowe zadanie, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

§ 9.

Przewiduje się dalszy wzrost liczby osób ubiegających się o lokal mieszkalny z uwagi na wypowiedzenia stosunku najmu w budynkach prywatnych oraz możliwość dowolnego kształtowania się stawki czynszowej za najem przez właścicieli prywatnych.
Dla zapewnienia mieszkań w przyszłości, także dla nowo powstałych gospodarstw domowych, w perspektywie następnych lat, należy wziąć pod uwagę dodatnie zmiany demograficzne oraz założenia przyciągnięcia na teren miasta nowych mieszkańców, którzy też będą uczestniczyć w lokalnym rynku mieszkaniowym.

§ 10.

Przy dużym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzrostem roszczeń odszkodowawczych z tytułu nie zapewnionych lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych, zwłaszcza lokali socjalnych i lokali zamiennych.

§ 11.

Większość budynków mieszkalnych stanowiących 100% własność Gminy należy do najstarszych w Żyrardowie. Najstarszą historycznie częścią miasta jest zabytkowa osada fabryczna objęta ochroną konserwatorską, której nadano tytuł Pomnika Historii. Łącznie przed rokiem 1945 wybudowano ponad 100 (tj. 95%) budynków należących do Gminy.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w budynkach gminnych w latach 2017-2021.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny	ROK	2017	2018	2019	2020	2021
DOBRY	Liczba budynków	3	4	4	7	7
Lokale socjalne	Liczba	-	-	-	-	-
	Pow. m^2	-	-	-	-	-
Pozostałe lokale	Liczba	32	46	46	74	74
	Pow. m^2	1.263	1.796	1.796	2.916	2.916
DOSTATECZNY	Liczba budynków	119	117	117	112	112
Lokale socjalne	Liczba	221	221	221	221	221
	Pow. m^2	5.720	5.720	5.720	5.720	5.720
Pozostałe lokale	Liczba	823	808	808	763	763
	Pow. m^2	29.639	29.046	29.046	27.439	27.439
DO SPRZEDAŻY	Liczba budynków	-	-	-	-	-
Lokale socjalne	Liczba	-	-	-	-	-
	Pow. m^2	-	-	-	-	-
Pozostałe lokale	Liczba	-	-	-	-	-
	Pow. m^2	-	-	-	-	-
DO ROZBIÓRKI	Liczba budynków	4	5	5	7	7
Lokale socjalne	Liczba	-	-	-	-	-
	Pow. m^2	-	-	-	-	-
Pozostałe lokale	Liczba	31	32	32	49	49
	Pow. m^2	716	776	776	1.264	1.264

Źródło: PGM Żyrardów Sp. z o.o.

Wykaz budynków gminnych do rozbiórki w latach 2017 - 2019:

1. 1 Maja 22
2. 1 Maja 24
3. 1 Maja 104 oficyna
4. 1 Maja 38 oficyna
5. Jasna 1
6. Kamienna 8
7. Kilińskiego 20 oficyna
8. Legionów Polskich 25

9. Leszno 25
10. Leszno 52 front
11. Leszno 52 oficyna
12. Mielczarskiego 13 A i B
13. Młyńska 4A
14. Waryńskiego 38

W latach 2020 – 2021 zaplanowano rozbiórki budynków, których stan techniczny znacznie pogorszy się jeżeli nie zostaną wykonane remonty zaplanowane w latach 2017 -2019.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w latach 2017-2021.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny	ROK	2017	2018	2019	2020	2021
BARDZO DOBRY	Liczba budynków	-	-	-	-	-
Lokale socjalne	Liczba	-	-	-	-	-
	Pow. m^2	-	-	-	-	-
Pozostałe lokale	Liczba	-	-	-	-	-
	Pow. m^2	-	-	-	-	-
DOBRY	Liczba budynków	51	55	59	63	67
Lokale socjalne	Liczba	-	-	-	-	-
	Pow. m^2	-	-	-	-	-
Pozostałe lokale	Liczba	504	532	562	581	632
	Pow. m^2	17.646	18.448	19.250	20.052	22.057
DOSTATECZNY	Liczba budynków	103	99	95	91	87
Lokale socjalne	Liczba	-	-	-	-	-
	Pow. m^2	-	-	-	-	-
Pozostałe lokale	Liczba	651	623	593	574	523
	Pow. m^2	22.458	21.656	20.854	20.052	18.047
STAN NA KONIEC ROKU	Liczba budynków	154	154	154	154	154
Lokale	Liczba	-	-	-	-	-

socjalne	Pow. m^2	-	-	-	-	-
Pozostałe lokale	Liczba	1.155	1.155	1.155	1.155	1.155
	Pow. m^2	40.104	40.104	40.104	40.104	40.104

Źródło: PGM Żyrardów Sp. z o.o.

§ 12.

Analizując potrzebę stanu zasobu mieszkaniowego i jego wielkość na lata 2017-2021 przyjęto:

1. Intensyfikację sprzedaży lokali mieszkalnych i przeznaczania pozyskanych z tego tytułu środków na potrzeby remontowe, np. na adaptację pomieszczeń na lokale socjalne.

2. Sprzedaż, w drodze przetargu, lokali zwalnianych przez najemców mieszczących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych – pełnowartościowych, tj. wyposażonych w minimum wodę, kanalizację, centralne ogrzewanie.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych w drodze: przekształceń lokali komunalnych o niskich standardach technicznych na lokale socjalne, budowę lokali socjalnych w oparciu
   o środki gminne oraz pozyskane środki zewnętrzne.

4. Konieczność wyłączania lokali mieszkalnych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

5. Kontynuację, w miarę możliwości finansowych Gminy, programu budowy mieszkań komunalnych, mieszkań w formule TBS Sp. z o.o. z prawem zasiedlania na zasadach ustalonych przez właściciela spółki.

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 13.

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest:
   1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

   2. Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

   3. Pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

2. Przed planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych na lata 2017-2021 określona zostanie:

1. Wielkość zasobu, który nie będzie podlegał prywatyzacji w celu zabezpieczenia realizacji zadań stojących przed samorządem.

2. Wytypowanie budynków przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji. Ze względu na wielkość zasobu mieszkaniowego, w tym zasobu, który mieści się na terenie zabytkowej osady fabrycznej (Pomnik Historii) i potrzebę ponoszenia dużych nakładów finansowych na jego remonty, należy rozważyć podjęcie działań mających na celu sprzedaż lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych. Zmniejszy to ponoszone koszty na utrzymanie zabytkowego zasobu mieszkaniowego a jednocześnie przyczyni się do zwiększenia roli prywatnego właściciela dla utrzymania nieruchomości w stanie zadowalającym.

   Obecnie uchwała nr XLV/381/10 z dnia 29.04.2010 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych ze zmianami określa ostateczny termin na sprzedaż lokalu na rzecz najemcy z wysoką bonifikatą. Po zakończonej sprzedaży, w 2018 r., przedstawiona zostanie analiza zysku – strat dla Miasta w związku z zastosowaniem bonifikat określonych w ww. przepisach prawnych. Po jej weryfikacji zaplanowane zostaną nowe kierunki działania.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta Żyrardowa regulującej zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

Planowana sprzedaż lokali w zasobach mieszkaniowych Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w latach 2017- 2021.

Typ własności	ROK	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Liczba lok.	40	30	20	20	20
	Pow. m^2	1.280	960	640	640	640

Źródło: Wydział Planowania Przestrzennego i Nieruchomości Urzędu Miasta Żyrardowa.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 14.

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. W związku z tym należy dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej, tj. wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy obejmujące koszty eksploatacji, w tym m.in. remonty, konserwację, przeglądy techniczne, wynagrodzenie zarządcy. Ewentualna decyzja podniesienia stawki czynszu z jednej strony pozwoli w kolejnych latach na podnoszenie nakładów proporcjonalnie do uzyskiwanych przychodów z tytułu czynszu, a tym samym utrzymanie zasobów zapobiegając jego dalszej degradacji oraz optymalizacji wydatków z budżetu miasta. Z drugiej strony, taka decyzja podniesie koszty użytkowania lokalu przez gospodarstwa domowe ze wszystkimi możliwymi konsekwencjami finansowymi i społecznymi, np. zwiększenie zadłużenia najemców, koszty eksmisji, zwiększenie obszaru patologii. Dlatego też decyzja o podwyższeniu stawki czynszu musi być poprzedzona głęboką analizą skutków i przeprowadzana etapowo.

§ 15.

1. Najwyższa stawka czynszu nie może być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej $1m^2$ powierzchni mieszkalnej według zasad ogłoszonych przez Wojewodę mazowieckiego.
2. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za $1m^2$ powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta Żyrardowa w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały. Każdorazowo Prezydent uprzednio informuje Radę Miasta Żyrardowa o nowych stawkach czynszu.
3. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Stawka czynszu za zajmowane pomieszczenie tymczasowe, o których mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego ustalana jest według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

§ 16.

1. Czynnikami wpływającymi na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy według wartości użytkowej lokali mieszkalnych to cechy dotyczące:

1. Położenie budynku, rodzaj zabudowy (zwarta, wolnostojąca);
2. Położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia;
3. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
4. Ogólny stan techniczny budynku, w tym szczegółowe określenie stanu technicznego budynku z uwzględnieniem wieku budynku oraz wykaz części składowych, których wymiana lub remont kapitalny ma wpływ na ocenę stanu technicznego.

2. Przyjmuje się możliwość stosowanie obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżki czynszu ustala Prezydent Miasta Żyrardowa według następujących zasad:

1. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy na okres 12 miesięcy,
2. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
4. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych,
5. Wywiad środowiskowy, o którym mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego przeprowadzają upoważnieni przez Prezydenta Miasta Żyrardowa pracownicy Urzędu Miasta Żyrardowa i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

6. Obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom,
7. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.
8. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

3. Obniżki, o których mowa w ust. 2 nie znajdują zastosowania w stosunku do stawki czynszowej za nowe lokale mieszkalne, do których kierowani są najemcy z zasobu komunalnego, którzy wyrazili wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu oraz lokali wynajętych w drodze przetargu na zasadach czynszu wolnorynkowego.

§ 17.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu.
2. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników powodujących zwiększenie czynszu.

§ 18.

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

§ 19.

1. Na wniosek najemcy zamieszkującego w mieszkaniowym zasobie Gminy, Prezydent Miasta Żyrardowa może w wyjątkowych sytuacjach umorzyć zaległy czynsz najmu lub rozłożyć zaległość na miesięczne raty.

2. Uważa się za zasadne wprowadzenie programu odpracowania zaległości czynszowych, którego celem będzie osiągnięcie lepszych wyników windykacyjnych. Wdrożenie procedury umożliwiającej dłużnikowi odpracowanie zaległości czynszowych.

§ 20.

1. Z wnioskiem o umorzenie czynszu lub spłatę zaległości w ratach może wystąpić rodzina znajdująca się w trudnej sytuacji materialnej i posiadająca zadłużenie czynszowe.

2. Za rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej uznaje się rodziny:
   1. Utrzymujące się wyłącznie z zasiłków m.in. z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Powiatowego Urzędu Pracy oraz wielodzietne tj. posiadające trójkę dzieci i więcej, u których średni dochód osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku o umorzenie czynszu nie przekroczył 50 % najniższej emerytury brutto.
   2. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności Zarządca budynku występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania.
   3. W przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez wynajmującego Prezydent Miasta Żyrardowa powinien wskazać propozycję zamiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni, co umożliwi wynajmującemu ponoszenie niższych kosztów z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ V

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 21.

1. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków i lokali zasobu Gminy sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej

kontroli budynków i wykazuje konieczność wykonania poniższych prac remontowo-budowlanych:

1. Roboty dekarsko-blacharskie,
2. Wymiany instalacji elektrycznej i gazowej, roboty zduńskie,
3. Remonty przewodów kominowych i wentylacyjnych,
4. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
5. Roboty termo - modernizacyjne budynków,
6. Wymiana elementów budynków zawierających azbest,
7. Osuszanie budynków,
8. Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej,
9. Wymiana i doposażenie budynków w instalacje centralnego ogrzewania.

Szczegółowy zakres planowanych remontów i modernizacji w latach 2017-2021 podany poniżej może ulec zmianie w przypadku braku zgody wspólnot mieszkaniowych, braku środków na jego realizację, zmiany priorytetów.

Analiza potrzeb i plan remontów w 2017 r.				
Roboty budowlane				
Lp.	**Adres**	**Zakres prac**	**Szacunkowy koszt w zł**	**W tym udział Gminy w zł**
1.	1-go Maja 84/Jasna 9b	Remont dachu	70 000,00	70 000,00
2.	Kilińskiego 42	Remont dachu	45 000,00	45 000,00
3.	Kilińskiego 44/Jasna 5	Remont dachu	70 000,00	70 000,00
4.	Kilińskiego 48	Remont dachu	45 000,00	45 000,00
5.	Mickiewicza 17	Remont dachu	50 000,00	50 000,00
6.	Chopina 8	Remont dachu	40 000,00	40 000,00
7.	Izy Zielińskiej 4	Remont dachu	40 000,00	40 000,00
8.	1-go Maja 84D	Remont dachu	35 000,00	35 000,00
9.	1-go Maja 31	Remont dachu	30 000,00	30 000,00
10.	1-go Maja 31 front	Remont dachu	35 000,00	35 000,00
11.	1-go Maja 33	Remont dachu	35 000,00	35 000,00
12.	1-go Maja 70-72	Remont elewacji	200 000,00	200 000,00
13.	Limanowskiego 25	Stolarka	80 000,00	80 000,00
14.	Dekerta 18	Remont elewacji	150 000,00	150 000,00

15.	1-go Maja 86	Remont elewacji z ociepleniem	150 000,00	150 000,00
16.	Chopina 13 oficyna	Rozbiórka oficyny	40 000,00	40 000,00
17.	1-go Maja 50	Remont klatki schodowej	10 000,00	10 000,00
18.	1-go Maja 52	Remont klatki schodowej	10 000,00	10 000,00
19.	Armii Krajowej 10	Remont klatki schodowej	10 000,00	10 000,00
RAZEM			**1 145 000,00**	**1 145 000,00**
Instalacje elektryczne				
1.	Armii Krajowej 10	Remont instalacji elektrycznej	40 000,00	40 000,00
2.	Kilińskiego 48	Remont instalacji elektrycznej	25 000,00	25 000,00
3.	11-go Listopada 26	Remont instalacji elektrycznej	40 000,00	40 000,00
4.	11-go Listopada 32	Remont instalacji elektrycznej	40 000,00	40 000,00
5.	1-go Maja 84c/Jasna 9	Remont instalacji elektrycznej	45 000,00	45 000,00
RAZEM			**190 000,00**	**190 000,00**
Instalacje centralnego ogrzewania				
1.	1-go Maja 94	Instalacja c.o. przyłącze + projekt	103 500,00	103 500,00
2.	Chopina 2	Instalacja c.o. przyłącze + projekt	144 000,00	144 000,00
3.	1-go Maja 84	Instalacja c.o. przyłącze + projekt	87 500,00	87 500,00
4.	1-go Maja84c/Jasna 9	Instalacja c.o. przyłącze + projekt	90 000,00	90 000,00
RAZEM			**425 000,00**	**425 000,000**
Likwidacja szamb				
1.	Leszno 44	Likwidacja szamb	12 000,00	12 000,00
2.	Waryńskiego 38	Likwidacja szamb	15 000,00	15 000,00
3.	Wysockiego 4	Likwidacja szamb	10 000,00	10 000,00
4.	Wysockiego 34	Likwidacja szamb	10 000,00	10 000,00
5.	Słowackiego 12	Likwidacja szamb	20 000,00	20 000,00
6.	Spokojna 32	Likwidacja szamb	15 000,00	15 000,00
7.	Chopina 2	Likwidacja szamb	20 000,00	20 000,00
RAZEM			**102 000,00**	**102 000,00**
OGÓŁEM			**1 862 000,00**	**1 862 000,00**

Źródło: PGM Żyrardów Sp. z o.o.

Analiza potrzeb i plan remontów w 2018r.				
Roboty budowlane				
Lp.	**Adres**	**Zakres prac**	**Szacunkowy koszt w zł**	**W tym udział Gminy w zł**
2.	Kamienna 9	Remont dachu	50 000,00	50 000,00
3.	Leszno 42	Remont dachu	40 000,00	40 000,00
4.	Leszno 44	Remont dachu	30 000,00	30 000,00
5.	Leszno 46	Remont dachu	40 000,00	40 000,00
6.	Leszno 50	Remont dachu	40 000,00	40 000,00
7.	Leszno 23	Remont dachu	50 000,00	50 000,00
8.	Limanowskiego 18	Remont dachu	40 000,00	40 000,00
9.	Mickiewicza 19B	Remont dachu	40 000,00	40 000,00
10.	Farbiarska 8	Remont dachu	90 000,00	90 000,00
11.	Chopina 17	Remont dachu	100 000,00	100 000,00
12.	Miodowa 10	Remont dachu	35 000,00	35 000,00
13.	Sienkiewicza 2	Remont dachu	40 000,00	40 000,00
14.	Limanowskiego 12J	Remont dachu	90 000,00	90 000,00
15.	1-go Maja 84	Remont elewacji	150 000,00	150 000,00
16.	Jasna 2	Remont elewacji	150 000,00	150 000,00
17.	Limanowskiego 18	Remont elewacji	100 000,00	100 000,00
18.	Chopina 17	Remont elewacji	300 000,00	300 000,00
19.	Mickiewicza 17+19	Rozbiórka komórek	30 000,00	30 000,00
20.	Limanowskiego 34	Rozbiórka komórki + boksy	20 000,00	20 000,00
21.	K. Dittricha 3	Remont klatek schodowych	1 000,00	1 000,00
22.	Wyszyńskiego 12	Remont klatek schodowych	10 000,00	10 000,00
23.	Waryńskiego 48	Remont klatek schodowych	5 000,00	5 000,00
24.	Waryńskiego 50	Remont klatek schodowych	10 000,00	10 000,00
25.	Żeromskiego 8	Remont klatek schodowych	10 000,00	10 000,00
26.	Żeromskiego 3	Remont klatek schodowych	10 000,00	10 000,00
27.	Narutowicza 42	Remont klatek schodowych	10 000,00	10 000,00
28.	Dekerta 18	Remont klatek schodowych	10 000,00	10 000,00
29.	Okna	Wymiana okien w lokalach mieszkalnych i użytkowych	300 000,00	300 000,00
RAZEM			**1 801 000,00**	**1 801 000,00**
Instalacje elektryczne				
1.	Leszno 48	Remont instalacji elektrycznej	35 000,00	35 000,00
2.	Narutowicza 42	Remont instalacji elektrycznej	45 000,00	45 000,00

3.	Waryńskiego 48 oficyna	Remont instalacji elektrycznej	35 000,00	35 000,00
4.	Okrzei 5	Remont instalacji elektrycznej	25 000,00	25 000,00
5.	Kanałowa 4	Remont instalacji elektrycznej	43 000,00	43 000,00
6.	16-go Stycznia 8	Montaż instalacji odgromowej	11 000,000	11 000,00
7.	Armii Krajowej 3	Instalacja odgromowa	11 000,00	11 000,00
RAZEM			**205 000,00**	**205 000,00**
Instalacje wodno-kanalizacyjne				
1.	1-go Maja 84	Wymiana pionów wod-kan.	30 000,00	30 000,00
2.	1-go Maja 84C/Jasna 9	Wymiana pionów wod-kan.	30 000,00	30 000,00
3.	1-go Maja 94	Wymiana pionów wod-kan.	20 000,00	20 000,00
RAZEM			**80 000,00**	**80 000,00**
Instalacja gazowa wymiana w lokalach gminnych				
1.	Ossowskiego 25 bl.3	Wymiana inst. + zaworów	35 000,00	35 000,00
2.	Ossowskiego 25 bl.4	Wymiana inst. + zaworów	3 000,00	3 000,00
3.	Ossowskiego 27	Wymiana inst. + zaworów	3 500,00	3 500,00
4.	Środkowa 13	Wymiana inst. + zaworów	20 000,00	20 000,00
RAZEM			**61 500,00**	**61 500,00**
OGÓŁEM			**2 147 500,00**	**2 147 500,00**

Źródło: PGM Żyrardów Sp. z o.o.

Analiza potrzeb i plan remontów w 2019 r.				
Roboty budowlane				
Lp.	**Adres**	**Zakres prac**	**Szacunkowy koszt w zł**	**W tym udział Gminy w zł**
1.	Izy Zielińskiej 4	Remont dachu	30 000,00	30 000,00
2.	Waryńskiego 48	Remont dachu + elewacji	100 000,00	100 000,00
3.	Waryńskiego 50	Remont dachu + elewacji	300 000,00	300 000,00
4.	Kilińskiego 44/Jasna 5	Remont dachu	70 000,00	70 000,00
5.	Okrzei 5	Remont dachu	25 000,00	25 000,00
6.	Jasna 2	Remont elewacji	50 000,00	50 000,00
7.	Kilińskiego 42	Remont elewacji	50 000,00	50 000,00
8.	Leszno 23	Remont elewacji	40 000,00	40 000,00
9.	Kilińskiego 20	Rozbiórka oficyny	30 000,00	30 000,00

10.	Okna	Wymiana okien w lokalach mieszkalnych i użytkowych	300 000,00	300 000,00
11.	Wspólnoty Mieszk.	Remont dachów, elewacji	500 000,00	400 000,00
RAZEM			**1 495 000,00**	**1 395 000,00**
Instalacje elektryczne				
1.	Wspólnoty Mieszk.	Remont instalacji elektrycznej	410 000,00	151 000,00
RAZEM			**410 000,00**	**151 000,00**
Instalacje wodno-kanalizacyjne				
1.	Bankowa 5	Wymiana pionów wod-kan.	30 000,00	30 000,00
2.	Kilińskiego 42	Wymiana pionów wod-kan.	30 000,00	30 000,00
RAZEM			**60 000,00**	**60 000,00**
Instalacja gazowa w lokalach gminnych				
1.	Kościelna 6	Wymiana inst. + zaworów	12 000,00	12 000,00
2.	Rodzinna 1	Wymiana inst. + zaworów	20 000,00	20 000,00
3.	Moniuszki 32	Wymiana inst. + zaworów	15 000,00	15 000,00
4.	Mireckiego 54 bl. 1	Wymiana inst. + zaworów	17 000,00	17 000,00
5.	Mireckiego 54 bl. 2	Wymiana inst. + zaworów	17 000,00	17 000,00
RAZEM			**81 000,00**	**81 000,00**
OGÓŁEM			**2 046 000,00**	**1 687 000,00**

Źródło: PGM Żyrardów Sp. z o.o.

Analiza potrzeb i plan remontów w 2020 r.				
Roboty budowlane				
Lp.	**Adres**	**Zakres prac**	**Szacunkowy koszt w zł**	**W tym udział Gminy w zł**
1.	Waryńskiego 46	Remont dachu	70 000,00	70 000,00
2.	Wspólnoty Mieszk.	Remont dachu	230 000,00	100 000,00
3.	Żeromskiego 3	Remont dachu	60 000,00	60 000,00
4.	Wspólnoty Mieszk.	Remont elewacji	50 000,00	30 000,00
5.	Bankowa 5	Remont elewacji	80 000,00	80 000,00
6.	Leszno 48	Remont elewacji	40 000,00	40 000,00
7.	Okna	Wymiana okien w lokalach mieszkalnych i użytkowych	300 000,00	300 000,00
RAZEM			**830 000,00**	**680 000,00**

Instalacje elektryczne				
1.	Limanowskiego 34	Remont instalacji elektrycznej	110 000,00	77 000,00
2.	Armii Krajowej 10	Remont instalacji elektrycznej	90 000,00	90 000,00
3.	Jasna 7	Remont instalacji elektrycznej	50 000,00	50 000,00
4.	Leszno 23	Remont instalacji elektrycznej	60 000,00	60 000,00
5.	Miodowa 10	Remont instalacji elektrycznej	50 000,00	50 000,00
6.	Wyspiańskiego 5	Remont instalacji elektrycznej	80 000,00	80 000,00
RAZEM			**440 000,00**	**407 000,00**
Instalacje centralnego ogrzewania				
1.	Bankowa 5	Instalacja c.o.	93 500,00	93 500,00
2.	Wspólnoty Mieszk.	Instalacja c.o.	304 000,00	96 000,00
3.	Mireckiego 53	Instalacja c.o.	90 000,00	90 000,00
RAZEM			**487 500,00**	**279 500,00**
Instalacje wodno-kanalizacyjne				
1.	Okrzei 47	Wymiana pionów wod-kan.	30 000,00	30 000,00
2.	Okrzei 5	Wymiana pionów wod-kan.	20 000,00	20 000,00
3.	Waryńskiego 44	Wymiana pionów wod-kan.	35 000,00	35 000,00
RAZEM			**85 000,00**	**85 000,00**
Instalacja gazowa w lokalach gminnych				
1.	Mireckiego 58 bl. 4	Wymiana inst. + zaworów	12 000,00	12 000,00
2.	Mireckiego 58 bl. 5	Wymiana inst. + zaworów	13 000,00	13 000,00
3.	Mireckiego 58 bl. 6	Wymiana inst. + zaworów	13 000,00	13 000,00
4.	Mireckiego 60 bl. 2	Wymiana inst. + zaworów	17 000,00	17 000,00
5.	Mireckiego 60 bl. 3	Wymiana inst. + zaworów	13 000,00	13 000,00
RAZEM			**68 000,00**	**68 000,00**
OGÓŁEM			**1 910 500,00**	**1 519 500,00**

Źródło: PGM Żyrardów Sp. z o.o.

Analiza potrzeb i plan remontów w 2021 r.				
Roboty budowlane				
Lp.	**Adres**	**Zakres prac**	**Szacunkowy koszt w zł**	**W tym udział Gminy w zł**
1.	Farbiarska 1	Remont dachu	50 000,00	50 000,00
2.	Okna	Wymiana okien w lokalach mieszkalnych i użytkowych	300 000,00	300 000,00

3.	Limanowskiego 25	Remont elewacji	90 000,00	90 000,00
4.	Wspólnoty Mieszk.	Remont dachu	80 000,00	35 000,00
5.	Wspólnoty Mieszk.	Remont elewacji	90 000,00	67 000,00
RAZEM			**610 000,00**	**542 000,00**
Instalacje elektryczne				
1.	Wspólnoty Mieszk.	Remont instalacji elektrycznej	350 000,00	193 000,00
2.	Limanowskiego 15	Remont instalacji elektrycznej	50 000,00	50 000,00
RAZEM			**400 000,00**	**243 000,00**
Instalacje centralnego ogrzewania				
1.	Wspólnoty Mieszk.	Instalacja c.o.	280 000,00	159 000,00
2.	Żeromskiego 3	Instalacja c.o.	70 000,00	70 000,00
RAZEM			**350 000,00**	**229 000,00**
Instalacje wodno-kanalizacyjne				
1.	Chopina 2	Wymiana pionów wod.-kan.	50 000,00	50 000,00
2.	1-go Maja 31 of i front	Wymiana inst. wod-kan.	45 000,00	45 000,00
3.	1-go Maja 33	Wymiana inst. wod-kan.	25 000,00	25 000,00
4.	1-go maja 52	Wymiana inst. wod-kan.	25 000,00	25 000,00
5.	1-go Maja 86	Wymiana inst. wod-kan.	30 000,00	30 000,00
6.	Waryńskiego 48	Wymiana inst. wod-kan.	35 000,00	30 000,00
RAZEM			**210 000,00**	**210 000,00**
Instalacja gazowa w lokalach gminnych				
1.	Waryńskiego 9	Wymiana inst. + zaworów	8 000,00	8 000,00
2.	Leg.Polskich 71	Wymiana inst. + zaworów	30 000,00	30 000,00
3.	Leg.Polskich 72	Wymiana inst. + zaworów	30 000,00	30 000,00
RAZEM			**68 000, 00**	**68 000,00**
OGÓŁEM			**1 638 000,00**	**1 292 000,00**

Źródło: PGM Żyrardów Sp. z o.o.

Nakłady finansowe na zaplanowane prace remontowo w budynkach 100% gminnych wynoszą 9 604 000,00 zł, zrealizowanie powyższego spowoduje wyremontowanie 52,54 % budynków gminnych.

W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych należy zabezpieczyć nakłady finansowe w wysokości 4 498 500,00 zł z chwilą podjęcia uchwał na wykonanie wskazanych prace remontowych.

2. W ramach projektu Modelowa Rewitalizacja Miast prowadzonego przez Ministerstwo Rozwoju w latach 2017 – 2018 zostaną wykonane analizy stanu technicznego obiektów zabytkowych. Pozyskana dokumentacja techniczna wraz z projektami na wymianę stolarki okiennej, drzwiowej posłuży m.in. zmniejszeniu kosztów przy realizacji planów remontowych na terenach zabytkowych.

ROZDZIAŁ VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 22.

Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Żyrardów jak i lokalami najemnymi we Wspólnotach Mieszkaniowych zarządza i administruje Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Sp. z o.o.

§ 23.

1. Podstawą zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrardów są umowy zawarte pomiędzy Gminą Żyrardów a Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (Dz. U. z 2005 r. Nr.31 poz. 266).

2. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Żyrardów zobowiązuje zarządcę do:

1. Prawidłowego używania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem.
2. Utrzymywania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego zużycia, a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych przeglądów i napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu umowy, przy uwzględnieniu normalnego z niego korzystania.

3. Przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym i użytkowym zasobem Gminy Żyrardów uchwalonych przez Radę Miasta Żyrardowa.
4. Ubezpieczania budynków będących przedmiotem umowy na koszt właściciela, chyba że strony ustalą inaczej.
5. Zawarcia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone z winy zleceniobiorcy osobom trzecim,
6. Ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe z jego winy w przedmiocie umowy.
7. Współpracowania z właściwymi przedmiotowo Wydziałami Urzędu Miasta Żyrardowa w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami i ewidencji ludności oraz Miejskim Konserwatorem Zabytków.
8. Szczegółowe warunki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żyrardów określa zawarta umowa o administrowanie/zarządzanie.

§ 24.

Zarządzanie budynkami Wspólnot Mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zapisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. , poz. 1892), na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, umów zawartych z administratorem/zarządcą nieruchomości.

ROZDZIAŁ VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 25.

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021 są:
   - budżet Miasta Żyrardowa,
   - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
   - wpływy z czynszów za lokale użytkowe i inne pomieszczenia niemieszkalne.
2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Żyrardów pokrywane są z wpływów czynszu za lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe oraz ze środków budżetu Gminy Żyrardów w wysokości różnicy pomiędzy poniesionymi kosztami a dochodami z czynszów.

3. Koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych pokrywane są z zaliczek, których wysokość określana jest w uchwale wspólnoty mieszkaniowej.

4. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

1. Fundusze Unii Europejskiej.
2. Środki z budżetu państwa.
3. Fundusz dopłat.
4. Kredyty komercyjne.
5. Inne źródła finansowania.

ROZDZIAŁ VIII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 26.

Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują:

1. Bieżącą eksploatację budynków w zakresie:

- obowiązkowych przeglądów,
- konserwacji budynków,
- ubezpieczenia nieruchomości – OC, mienie,
- kosztów energii (elektryczna i cieplna),
- utrzymania czystości w budynkach i na terenach zewnętrznych,
- utrzymania zimowego,
- dezynsekcji, deratyzacji.

2. Wynagrodzenie zarządcy za zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami mieszkalnymi.

3. Koszty remontów.

4. Media – opłaty niezależne od właściciela (zimna i ciepła woda, ścieki, centralne ogrzewanie, wywóz odpadów komunalnych, szambo i inne).

§ 27.

Planowane wydatki Gminy finansowane z dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2017 – 2021 (w tysiącach złotych).

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	OGÓŁEM
Gmina:	**6.985**	**5.518**	**6.210**	**5.802**	**5.802**	**30.317**
- bieżąca eksploatacja, wynagrodzenie zarządcy, media	4.719	4.813	4.909	5.007	5.007	**24.455**
- remonty	2.266	705	1.301	795	795	**5.862**
Wspólnoty Mieszkaniowe:	**3.545**	**3.616**	**3.689**	**3.763**	**3.763**	**18.376**
- koszty zarządu nieruchomością wspólną, media,	2.777	2.833	2.890	2.948	2.948	**14.396**
- remonty	768	783	799	815	815	**3.980**
Ogółem (lokale mieszkalne)	**10.530**	**9.134**	**9.899**	**9.565**	**9.565**	**48.693**
W tym:						
- bieżąca eksploatacja, wynagrodzenie zarządcy, media, koszty zarządu nieruchomością wspólną	7.496	7.646	7.799	7.955	7.955	**38.851**
- remonty	3.034	1.488	2.100	1.610	1.610	**9.842**
Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych + wolnostojące	897	915	933	952	952	**4.649**
OGÓŁEM Mieszkalne + użytkowe	**11.427**	**10.049**	**10.832**	**10.517**	**10.517**	**53.342**

Źródło: PGM Żyrardów Sp. z o.o.

ROZDZIAŁ IX

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 28.

Analizując stan faktyczny gminnego zasobu mieszkaniowego należy stwierdzić, że:

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego nie jest adekwatna do możliwości finansowych gminy, a tym samym do prawidłowego wywiązywania się z nałożonych obowiązków jako właściciela (problem technicznego utrzymania zasobu).

2. Stan zasobu mieszkaniowego wymaga natychmiastowej reakcji i podjęcia działań remontowych i inwestycyjnych. Większość budynków funkcjonuje w trybie awaryjnym, co potwierdzają okresowe przeglądy techniczne.

3. W stosunku do potrzeb brakuje lokali socjalnych (np. wyroki eksmisyjne nie są realizowane ze względu na brak lokali socjalnych).

4. Występuje problem zaległości czynszowych.

5. Występuje problem odpłatności za lokale komunalne, w tym lokale socjalne (wysokość stawki czynszu).

§ 29.

Gmina w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinna podejmować następujące działania:

1. W obszarze wielkości zasobu mieszkaniowego:

   a) intensyfikacja sprzedaży lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych (preferencyjne warunki – realizacja uchwały o bonifikatach udzielanych przy wykupie mieszkań, która ma zachęcać mieszkańców do wykupu lokalu osiągnęła już pewien stały poziom) - zmniejszenie liczby Wspólnot Mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,

b) uregulowanie spraw związanych z terenami przyległymi do Wspólnot Mieszkaniowych (dzierżawa terenu, ewentualna sprzedaż działki)

c) adaptację na potrzeby mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych,

d) odzyskiwanie lokali poprzez planowy ruch ludności (zagospodarowywanie pustostanów, zamiana lokali, a w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych, oferowanie lokali o obniżonym standardzie, eksmisje),

e) wyprowadzanie najemców, którzy nie skorzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu gminnego z budynków Wspólnot Mieszkaniowych i przeznaczanie tych lokali do sprzedaży,

f) przekwaterowanie najemców z budynków, w których ze względów ekonomicznych nie należy przeprowadzać remontu (wyjątek: budynki zabytkowe) do budynków o lepszym stanie technicznym i docelowo odzyskać tereny do sprzedaży,

g) dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób/rodzin ubiegających się o pomoc mieszkaniową,

h) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,

i) utworzenie i rozwijanie zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym Gminy,

j) uporządkowanie spraw związanych z zarządzaniem budynkami prywatnymi na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe a pozostające w tzw. administracji zleconej.

2. W obszarze polityki remontowej:

a) analiza stanu technicznego zasobu i zaplanowanie realnej polityki remontowej, tj. dopasowanej do możliwości finansowych Gminy (określenie potrzeb remontowych); oceniając realne możliwości budżetowe miasta, które miałyby na celu realizację zadań remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego należy podkreślić, że wydatki roczne w wysokości:

- 700 tys. zł pozwolą na zatrzymanie degradacji substancji mieszkaniowej poprzez realizację podstawowych działań remontowych wynikających z zaleceń pokontrolnych (przeglądów okresowych: rocznych i pięcioletnich),

remontów dachów, instalacji elektrycznych, prac rozbiórkowych, remontów lokali i wymiany okien w ograniczonym zakresie;

- 1,5 mln zł pozwolą zwiększyć zakres prac o planowe działania remontowe dotyczące wymiany okien, likwidacji zbiorników bezodpływowych i wc zewnętrznych, remonty dachów i obróbek blacharskich, planową wymianę instalacji elektrycznych oraz remonty budynków gospodarczych;

- 3 mln zł pozwoli na zauważalną poprawę stanu mieszkaniowego oraz estetyki miasta poprzez zwiększenie zakresu prac o remonty elewacji budynków i odnowienie klatek schodowych, planowe remonty lokali z przeznaczeniem do ponownego zasiedlenia w celu zwiększenia zasobu lokali socjalnych, wyposażenie budynków w instalacje c.o., remonty budynków gospodarczych, prowadzenie planowych wyburzeń, poprawę estetyki terenów zielonych;

b) poprawa efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych z uwagi na ich istotne znaczenie w strukturze źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobu mieszkaniowego,

c) likwidacja bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,

d) wyposażenie wszystkich lokali gminnych w liczniki zużycia wody,

e) stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np. WC, przedpokoju itp.) oraz WC wolnostojące,

f) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

3. W obszarze polityki czynszowej:

a) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań celem zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

b) przeanalizowanie obecnie obowiązującej stawki czynszu w lokalach komunalnych,

c) dostosowanie instalacji wodnokanalizacyjnej, centralnego ogrzewania do możliwości podpisania indywidualnych umów bezpośrednio z producentem, co pozwoli na odciążenie Gminy z kosztów,

d) restrukturyzacja (rozłożenie zaległości czynszowych na raty).

Biorąc pod uwagę to, jak ważną rolę w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy odgrywa spółka PGM Żyrardów, należałoby rozważyć przekazanie na własność Spółki zasobu mieszkaniowego Gminy. Takie działanie pozwoliłoby na efektywniejsze działanie samej spółki (zwiększenie majątku) i optymalizację wydatków ponoszonych przez Gminę. W związku z powyższym, PGM powinno podjąć stosowne działania reorganizacyjne, których celem byłoby dostosowanie struktury organizacyjnej spółki do nakładanych na nią przez Gminę nowych zadań.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
Marcin Rosiński