

**UCHWAŁA NR XXXVI/309/22
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 20 stycznia 2022 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Rawa Mazowiecka na lata 2022 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, poz. 1834) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 i z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243) **Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala , co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Rawa Mazowiecka na lata 2022 – 2026”, w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rawa Mazowiecka.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXIII/169/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 grudnia 2016 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Rawa Mazowiecka na lata 2017-2021” (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2017 r. poz. 509, z 2017 r. poz. 1939, z 2018 r. poz. 7002, z 2020 r. poz. 4102).

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Rawa Mazowiecka

Grażyna Dębska

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Rawa Mazowiecka w poszczególnych latach**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Rawa Mazowiecka stanowi 241 lokali zlokalizowanych w 21 budynkach, z których:

- 1) 13 stanowi własność Miasta Rawa Mazowiecka;
- 2) 7 stanowi współwłasność Miasta Rawa Mazowiecka;
- 3) 1 nie posiada uregulowanego stanu prawnego i znajduje się w posiadaniu Miasta Rawa Mazowiecka.

§ 2. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Miasta Rawa Mazowiecka przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Lokalizacja obiektu	Ilość mieszkań	Stan techniczny	Powierzchnia użytkowa lokali
1.	ul. Reymonta 11	3	zły	103,16 m ²
2.	ul. Warszawska 3 (oficyna)	5	średni	161,31 m ²
3.	ul. Warszawska 3	6	średni	231,76 m ²
4.	ul. Warszawska 1	1	średni	34,52 m ²
5.	ul. Przechodnia 1	2	średni	52,60 m ²
6.	ul. Łowicka 10	4	średni	72,16 m ²
7.	ul. Słowackiego 32	4	średni	124,76 m ²
8.	ul. Warszawska 2	5	średni	188,18 m ²
9.	ul. Słowackiego 29	1	b. dobry	45,10 m ²
10.	ul. Ks. Skorupki 1	15	zły	366,78 m ²
11.	ul. Słowackiego 72	6	dobry	199,20 m ²
12.	ul. Tatar 1	14	zły	354,71 m ²
13.	ul. Tatar 4A	17	średni	334,25 m ²
14.	ul. Katowicka 26	34	średni	554,30 m ²
15.	ul. Mszczonowska 41A	40	b. dobry	1.569,65 m ²
16.	ul. Mszczonowska 41B	40	b. dobry	1.569,65 m ²
17.	ul. Zamkowa Wola 22A	2	średni	69,90 m ²
18.	ul. 1-go maja 1	6	średni	131,19 m ²
19.	ul. Przechodnia 2	10	dostateczny	338,94 m ²
20.	ul. Pl. Piłsudskiego 7	18	średni	754,61 m ²
21.	ul. Skierniewicka 6	8	dobry	324,23 m ²
	RAZEM	241		7580,96 m²

§ 3. W latach 2022 – 2026 wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Rawa Mazowiecka może ulec zmianie poprzez:

- 1) Planowaną rozbiórkę budynku przy ul. Ks. Skorupki 1, przy ul. Przechodnia 2 oraz Tatar 1;
- 2) Planowaną budowę budynku mieszkalnego przy ul. Ks. Skorupki 1;
- 3) W latach 2022 – 2026 planowane jest przeprowadzenie przebudowy i termomodernizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy Pl. Piłsudskiego 7;
- 4) W roku 2022 planowane jest przekazanie lokalu przy ul. Słowackiego 29/57 o powierzchni użytkowej 45,10 m² spółce Miasta RTBS celem zwiększenia jej kapitału.

§ 4. W ramach mieszkaniowego zasobu miasta Rawa Mazowiecka zawierane są umowy najmu lokali na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 2.

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

§ 5. W latach 2022 – 2026 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Miasta Rawa Mazowiecka w granicach środków określonych corocznie w budżecie Miasta.

§ 6. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

§ 7. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka po zapoznaniu się z corocznym planem remontów opracowanym przez Zarządcę - Rawskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

L.p.	Rok	Planowane działania
1.	2022	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb, w oparciu o coroczny plan remontów oraz zgłoszenia lokatorów
2.	2023	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb, w oparciu o coroczny plan remontów oraz zgłoszenia lokatorów
3.	2024	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb, w oparciu o coroczny plan remontów oraz zgłoszenia lokatorów
4.	2025	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb, w oparciu o coroczny plan remontów oraz zgłoszenia lokatorów
5.	2026	Remonty bieżące będą przeprowadzone w miarę potrzeb, w oparciu o coroczny plan remontów oraz zgłoszenia lokatorów

§ 8. W ramach planowanego przeprowadzenia przebudowy i termomodernizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy Pl. Piłsudskiego 7, przewiduje się:

- 1) docieplenie ścian zewnętrznych;
- 2) docieplenie ścian fundamentowych;
- 3) docieplenie stropów nad ostatnimi kondygnacjami;
- 4) docieplenie stropu nad przejściem;
- 5) wymiana części stolarki okiennej i drzwiowej;
- 6) wymiana orywnowania;
- 7) wymiana pokrycia dachowego;
- 8) modernizacja instalacji elektrycznej;
- 9) budowa instalacji CO i CWU;
- 10) wykonanie prac wykończeniowych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż 2 lokali przy ul. Przechodniej 1 w Rawie Mazowieckiej.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Czynsz obejmuje koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku i utrzymania terenu wokół budynków.

§ 11. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj.: opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych.

§ 12. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrza Miasta Rawa Mazowiecka.

§ 13. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu.

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu;

- a) mieszkanie wyposażone w instalację wodną – podwyższenie o 5%,
- b) mieszkanie wyposażone w instalację wodno – kanalizacyjną – podwyższenie o 10%,
- c) mieszkanie wyposażone w instalację wodno – kanalizacyjną i łazienkę – podwyższenie o 15%,
- d) mieszkanie wyposażone w instalację wodnokanalizacyjną, łazienkę i centralne ogrzewanie - podwyższenie o 10%.

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu;

- a) położenia budynku poza centrum miasta – obniżenie o 5%,
- b) położenia lokalu w budynku:
 - na najwyższej kondygnacji – obniżenie o 5%,
- c) lokal bez pomieszczeń higieniczno – sanitarnych (bez WC lub bez łazienki w lokalu) – obniżenie o 5%,
- d) lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej (woda lub zlew poza lokalem, woda ze studni, ustęp suchy, szambo) – obniżenie o 5%.

§ 14. W przypadku zbiegu czynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu w stosunku do zajmowanego lokalu uwzględnia się wszystkie czynniki.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rawa Mazowiecka oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Rawa Mazowiecka w kolejnych latach

§ 15. Mieszkaniowym zasobem Miasta Rawa Mazowiecka zarządza na podstawie zawartej umowy o zarządzanie, Rawskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 16. Do obowiązków zarządcy wynikających w zawartej umowy należy w szczególności:

- 1) Zawieranie umów najmu lokali z osobami kierowanymi przez Burmistrza Miasta na zasadach i warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa;
- 2) Pobieranie czynszu za lokale mieszkalne (w tym lokali oddanych w najem socjalny);
- 3) Naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, związanych z wynajmowaniem lokali;
- 4) Dokonywanie w imieniu Burmistrza Miasta odbiorów opróżnianych lokali w tym sporządzania protokołów przejęcia;
- 5) Windykacja wszelkich należności związanych z zarządzanymi lokalami, a w szczególności należności czynszowych, polegająca na występowaniu na drogę sądową i egzekucyjną;
- 6) W przypadkach uzasadnionych rozwiązywanie umów najmu i nakazanie opróżnienia lokali przez dotychczasowych mieszkańców, a także występowanie na drogę sądową o opróżnienie lokali;

- 7) Przygotowanie dokumentacji dotyczącej zasadności remontów kapitalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego;
- 8) Składania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnym;
- 9) Organizowanie, prowadzenie konserwacji i remontów bieżących oraz dokonywanie zmian w zarządzanych zasobach to jest - przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, modernizacji, zmiany sposobu użytkowania w uzgodnieniu z Burmistrzem Miasta;
- 10) Konserwacja i remonty instalacji CO, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznej i gazowej na koszt Burmistrza Miasta i w uzgodnieniu z Burmistrzem Miasta;
- 11) Opracowanie planu potrzeb remontowych i przedkładanie go Burmistrzowi Miasta w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku;
- 12) Sprzątanie i utrzymanie czystości pomieszczeń wspólnego użytku (np. wejście do budynków) i otoczenia budynków (ulice i podwórka).

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Miasta Rawa Mazowiecka niezbędne są środki na ten cel.

§ 18. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Miasta Rawa Mazowiecka.

§ 19. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą zaplanowane w corocznym budżecie miasta na dany rok.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rawa Mazowiecka, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

L.p.	Rodzaj kosztów	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	250.000,00	260.000,00	270.000,00	280.000,00	290.000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	110.000,00	120.000,00	130.000,00	140.000,00	150.000,00
3.	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	-	-	-	-	-
	RAZEM	360.000,00	380.000,00	400.000,00	420.000,00	440.000,00

§ 20. Z tytułu zawartej umowy na zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasto Rawa Mazowiecka w roku 2022 wypłaci zarządcy wynagrodzenie w kwocie brutto 249.300,45 zł.

§ 21. Ponadto wysokość środków finansowych w danym roku budżetowym może zostać zwiększona w sytuacji, gdy zajdzie pilna konieczność wykonania określonych robót remontowych lub gdy obowiązek wykonania robót nałożony zostanie decyzją nadzoru budowlanego.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rawa Mazowiecka

§ 22. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjęte zostaną następujące działania:

- 1) zapewnienie lokali zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z użytkowania oraz pomieszczeń tymczasowych na okres prowadzonych remontów w budynkach;
- 2) dla rodzin będących w trudnej sytuacji materialnej, zalegających z opłatami z tytułu najmu lokalu, proponowanie zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu.

§ 23. Sprawowanie bieżącego nadzoru na terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokalu oraz windykacja należności.

§ 24. Zasadne jest podjęcie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali oraz tymczasowych pomieszczeń do zasobu poprzez przekwalifikowanie istniejących lokali (spełniających warunki określone w ustawie).