

UCHWAŁA Nr LXXVI/404/2022
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 26 września 2022

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Karczew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) 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 (t.j. - Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Karczew na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 3. Traci moc uchwała LXIII/330/2022 Rady Miejskiej Karczewie z dnia 31 stycznia 2022 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Karczew.

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

Przewodniczący Rady

Piotr Żelazko

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) nakłada na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować, w szczególności następujące zakresy tematyczne:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Skutki finansowe dla Gminy określone zostały w Rozdziale 8 załącznika do niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady

Piotr Żelazko

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KARCZEW NA LATA 2022-2026

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Karczew obejmuje lata 2022-2026 i jest 5-letnim dokumentem planistycznym pozwalającym na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera programy operacyjne, których tematykę ściśle określa art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172), a w szczególności:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Karczew w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb remontowych 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 wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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 gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o:

- 1) **programie** - należy przez to rozumieć "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Karczew na lata 2022-2026";
- 2) **mieszkaniowym zasobie Gminy Karczew** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);

- 3) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu (Dz. U. z 2022 r. poz. 172);
- 4) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172);
- 5) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172);
- 6) **tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172);
- 7) **Burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Karczewa;
- 8) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Karczew;
- 9) **Podmiocie administrującym** - należy przez to rozumieć przedsiębiorcę, któremu Gmina powierzyła realizację usługi organizacji prac remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Karczew w poszczególnych latach

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Karczew obejmuje lokale, do których Gmina posiada tytuł prawny.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew wchodzi 22 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 823,49 m², w tym na terenie miasta Karczew 12 lokali o powierzchni 397,46 m², a na terenie wiejskim Gminy Karczew 12 lokali, o powierzchni 426,03 m², co przedstawia się w następujący sposób:

Miejscowość	Adres	Liczba lokali
Karczew	ul. Boh. Westerplatte 2	5
Karczew	ul. Otwocka 1	1
Karczew	ul. Otwocka 13	2
Karczew	ul. Bednarska 2	4
Sobiekursk	Sobiekursk 27	3
Otwock Wielki	ul. Zamkowa 4	2
Ostrówek	Ostrówek 25	3
Łukówiec	Łukówiec 19A	2

Tabela 1. Skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew.

§ 4. 1. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy roczne i pięcioletnie budynków, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: - Dz. u z 2021 r. poz. 2351 z

późn.zm.) oraz na bazie wyposażenia lokalu w łazienkę, media (centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację, gaz).

2. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

Stan techniczny	Opis	Liczba lokali
Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0
Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	8
Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	14
Zły	Lokale bez łazienek i WC usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0

Tabela 2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew.

3. Stan techniczny lokali będzie podnoszony poprzez realizowanie planowanych remontów i modernizacji, zgodnie z Rozdziałem 3 Programu.

4. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Karczew przedstawia się w następujący sposób:

Stan techniczny / Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Bardzo dobry	0	0	0	0	0
Dobry	5	5	5	6	7
Średni	4	4	4	3	2
Zły	0	0	0	0	0

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Karczew

przy czym:

1) prognoza stanu technicznego określona została według następujących kryteriów:

Bardzo dobry - budynki niewymagające napraw;

Dobry - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy poddać drobnym naprawom lub konserwacji;

Średni - elementy konstrukcji są w zadowalającym stanie, natomiast inne elementy budynku należy poddać wymianie;

Zły - uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji, konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego.

2) Stan techniczny budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w Karczewie przy ul. Boh. Westerplatte 2 wymaga jedynie bieżących konserwacji i napraw, stan techniczny oceniany jest na "zadowalający". Wszelkie bieżące naprawy pokrywane są z funduszu remontowego, a o ich zakresie decyduje Wspólnota Mieszkaniowa.

§ 5. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022-2026 przedstawia się w następujący sposób:

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba budynków z lokalami wchodzącymi w	9	8	8	7	7

skład mieszkaniowego zasobu Gminy					
Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy	22	20	18	17	16

Tabela 4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Karczew

2. W latach 2022-2026 wielkość zasobu może ulegać zmianie, w szczególności poprzez: zbycie lokalu, wyłączenie z użytkowania ze względu na stan techniczny lokalu.

Rozdział 3.

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

§ 6.1. Analizy potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków dokonuje Podmiot administrujący, na podstawie przeglądów okresowych, rocznych i pięcioletnich budynków, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: - Dz. u z 2021 r. poz.2351 z późn zm.).

2. Analiza, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu przedstawia się w sposób następujący:

Lokalizacja budynku	Wymiana pieców bezklasowych	Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej na ścianach fundamentowych	Wymiana okien/drzwi	Remont dachu / komina	Termomodernizacja
Karczew, ul. Boh. Westerplatte 2	+				
Karczew, ul. Otwocka 1					
Karczew, ul. Otwocka 13					
Karczew, ul. Bednarska 2					
Sobiekursk 27	+	+	+	+	+
Otwock Wielki, ul. Zamkowa 4					
Ostrówek 25					+
Łukówiec 19A	+			+	+

Tabela 8. Analiza potrzeb remontowych zasobu komunalnego Gminy Karczew

3. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

4. Priorytetem przy realizacji remontów budynków jest w pierwszej kolejności usuwanie stanów nieruchomości zagrażających życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu ich użytkowników.

§ 7. Plan remontowy przedstawia się następująco:

Rok 2022:

Sobiekursk 27 - wymiana pieców bezklasowych;

Łukówiec 19A - wymiana pieców bezklasowych;

Karczew, ul. Boh. Westerplatte 2 - wymiana pieców bezklasowych;

Rok 2023:

Sobiekursk 27 - wykonanie izolacji przeciwwilgociowej na ścianach fundamentowych do poziomu posadowienia oraz wykonanie opaski betonowej lub z płytek o szerokości minimum 50 cm; wymiana okien; remont komina wraz z obróbkami, pokrycia dachu wraz z wykonaniem łąw kominiarskich, rynien i rur spustowych.

Rok 2024:

Łukówiec 19A - wymiana pokrycia dachu (azbest) wraz z wykonaniem łąw kominiarskich, rynien i rur spustowych; impregnacja przeciwpożarowa oraz przed korozją biologiczną elementów drewnianych konstrukcji dachu; docieplenie stropodachu;

Rok 2025:

Sobiekursk 27 - wykonanie termomodernizacji budynku;

Rok 2026:

Łukówiec 19A - wykonanie termomodernizacji budynku.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Zakłada się, że sprzedaż nieruchomości - w tym lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew - odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zasady sprzedaży nieruchomości mieszkalnych - w tym lokali mieszkalnych - określają uchwały Rady Miejskiej w Karczewie.

§ 9. 1. W latach 2022-2026 planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 5, 9 położonych w budynku wielorodzinnym przy ul. Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie oraz budynku w Otwocku Wielkim przy ul. Zamkowej 4D, wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej, na których ww. budynki są położone, z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu.

2. Ustala się, że zbycie nieruchomości - w tym lokali mieszkalnych - stanowiących własność Gminy następuje:

- 1) poprzez sprzedaż aktualnemu, dotychczasowemu najemcy na zasadzie pierwszeństwa;
- 2) w drodze przetargu, gdy zbycie dotyczy wolnej nieruchomości (lokalu).

3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz w zależności od posiadania przez Gminę wolnych nieruchomości (w tym lokali), tj. nieobciążonych umową najmu i będzie przedstawiać się następująco:

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych	1	1	2	1	1

przeznaczonych do sprzedaży (szt.)					
------------------------------------	--	--	--	--	--

Tabela 9. Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Karczew w latach 2022-2026 r.

4. Sprzedaż nie może być dokonana na rzecz osób, które swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokajają w innym miejscu lub korzystają z pomocy finansowej ze środków publicznych na potrzeby bytowe lub posiadają zaległości w zapłacie z jakiegokolwiek tytułu względem Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Czynsz z tytułu najmu lokalu będącego własnością Gminy obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania części wspólnych budynku, jak również koszty remontów.

§ 11. 1. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Karczew ustala Burmistrz w drodze zarządzenia w oparciu o zasady i prognozy zawarte w Programie.

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłaty za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej. Opłaty te uiszcza na podstawie umów zawartych z dostawcami mediów. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi Najemca uiszcza do Gminy zgodnie ze złożoną deklaracją.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy:

- 1) instalacja wodno - kanalizacyjna (WC lub łazienka) + 30 %,
- 2) centralne ogrzewanie + 30 %.

4. Stawka czynszu za 1m² lokalu w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Karczew.

5. Termin oraz sposób zapłaty czynszu oraz innych opłat określa umowa najmu.

6. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu i podnoszące wartość lokalu tylko za zgodą wynajmującego.

7. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej Burmistrz może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody, w której określa wysokość rat wraz z harmonogramem spłat zadłużenia lub zaproponuje zamianę lokalu na inny, o niższym standardzie, co przez obniżenie wartości czynszu spowoduje poprawę płatności Najemcy lub zaproponuje odpracowanie zaległości w formach stosowanych w Gminie.

8. Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, który stanowi własność gminnych osób prawnych lub spółek handlowych z udziałem Gminy, a także lokali, do których Gmina posiada tytuł prawny, jest określany w umowie najmu lokalu.

§ 12. 1. Dochód uprawniający do wystąpienia o obniżkę czynszu to średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Na pisemne żądanie Gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji zgodnie z art. 21c ust. 2 oraz ust. 3 ustawy.

3. Obniżka czynszu nie może przekroczyć wysokości 5% stawki bazowej.

4. Obniżka czynszu może nastąpić na pisemny wniosek najemcy.

5. Zasady obniżki czynszu najmu za lokal mieszkalny stanowiący własność gminnych osób prawnych lub spółek handlowych z udziałem Gminy, a także lokali, do których Gmina posiada tytuł prawny, jest określany w umowie najmu lokalu.

§ 13. Osoby, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, powinny opróżnić lokal i uiścić odszkodowanie na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew w latach 2022-2026

§ 14. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu nieruchomości Gminy zarządza Burmistrz.

2. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie lokali zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Karczewie zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) przydzielanie lokali w ramach najmu socjalnego,
- 3) bieżące remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Karczew,
- 4) podejmowanie decyzji o zagospodarowaniu lokali przy istniejących placówkach oświatowych, które mogą być wynajmowane przez Burmistrza na rzecz nauczycieli uczących na terenie Gminy, na czas trwania stosunku pracy, a w przypadku, gdy lokal jest wolny - zgodnie z zasadami, o których mowa w pkt 1 niniejszego ustępu.

3. Gmina z uwagi na ograniczone środki finansowe na rozwój budownictwa mieszkaniowego w latach 2022-2026 nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

§ 15. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, środki z budżetu Gminy oraz środki zewnętrzne.

2. W latach 2022-2026 mieszkaniowy zasób Gminy Karczew finansowany będzie poprzez:

- 1) środki wewnętrzne:
 - a) wpływy z majątku własnego - czynsze z wynajmu lokali mieszkalnych;
 - b) wpływy z obrotu majątkiem własnym - sprzedaż działek;
 - c) inne środki własne.

- 2) środki zewnętrzne:
- a) fundusze pozyskane z Unii Europejskiej;
 - b) inne źródła.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. 1. Wysokość wydatków przewidzianych na bieżące utrzymanie, remonty i modernizacje lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Planowane wydatki	2022 (tys. zł)	2023 (tys. zł)	2024 (tys. zł)	2025 (tys. zł)	2026 (tys. zł)
1.	Koszty administrowania	73	69	69	65	65
2.	Koszty remontów i modernizacji	44	30	45	40	30
3.	Koszty utrzymania bieżącego	7	7	7	7	7
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30	25	25	20	20

Tabela 10. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Karczew w latach 2022-2026 r.

przy czym:

- 1) **Koszty administrowania** - to koszty ponoszone przez Gminę na administrowanie budynkami i lokalami mieszkaniowego zasobu gminy.
- 2) **Koszty remontów i modernizacji** - to koszty ponoszone na ulepszenia prowadzące do zwiększenia wartości użytkowej budynków i lokali oraz zmierzające do poprawy ich stanu technicznego.
- 3) **Koszty utrzymania bieżącego** - to koszty ponoszone na wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku lub lokalu oraz utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym.
- 4) **Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi** - to koszty eksploatacyjne oraz koszty poniesione na fundusz remontowy za lokale w budynkach, spoza mieszkaniowego zasobu Gminy, których Gmina jest właścicielem.

2. Gmina z uwagi na ograniczoność środków finansowych na rozwój budownictwa mieszkaniowego w latach 2022-2026 nie przewiduje ponosić wydatków inwestycyjnych.

Rozdział 9.

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

§ 17. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;
- 2) zasiedlania mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz niestwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku;

- 3) odzyskiwania lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny, w tym dla osób w stosunku, do których sąd orzekł eksmisję;
- 4) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, w szczególności za lokale o średnim i wysokim czynszu;
- 5) likwidacji tzw. lokali wspólnych;
- 6) zmniejszania liczby lokali we wspólnocie mieszkaniowej.

§ 18. 1. Zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) prowadzenie zamian w oparciu o aktualizowaną na bieżąco bazę danych, w tym ewidencję:
 - a) lokali zadłużonych,
 - b) lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku, do których sąd orzekł eksmisję,
 - c) lokali i budynków przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których dotychczasowi najemcy nie są zainteresowani nabyciem lokalu,
 - d) lokali wspólnych;
 - 2) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali;
 - 3) sprawne kojarzenie uczestników zamian;
 - 4) monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami;
 - 5) współpraca z podmiotami, których działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności ze spółdzielniami mieszkaniowymi;
2. Uczestnikami zamian będą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub innych lokali, do których Gmina posiada tytuł prawny.
3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zmierzające do sprzedaży lokali.

Przewodniczący Rady

Piotr Żelazko