

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Gmina Mogielnica wynajmuje lokale mieszkalne ze swojego zasobu mieszkaniowego mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy Mogielnica przynajmniej przez okres ostatnich 5 lat.
2. W wyjątkowych przypadkach Rada Miejska w Mogielnicy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami jeżeli jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

Rozdział I

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

1. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które:
 - a) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie (warunkiem jest wystąpienie o pomoc mieszkaniową w ciągu 3 lat od uzyskania pełnoletniości)
 - b) pozostają w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej (niepełnosprawność, ciężka choroba, przemoc lub patologia w rodzinie)

Rozdział II

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

1. Najemcą lokalu socjalnego z zastrzeżeniem art.14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2022.172) mogą zostać osoby, które:
 - Utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru do czasu uzyskania innego lokalu
 - Utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu a sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata.
3. Lokale socjalne nie podlegają zamianie.

Rozdział III

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, o którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

1. Osoby , które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy pozostają w lokalu bez tytułu prawnego, wzywa się osobę do opróżnienia lokalu.. Osoba zajmująca lokal uiszcza opłatę w wysokości określonej w art. 18 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U.2022.172)
2. Jeżeli wezwanie, o którym mowa w ust.1 nie odnosi skutku, występuje się do Sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.
3. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:
 - Przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego
 - Uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego
 - Uzyskał tytuł prawny do innego lokalu , w którym, w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę)

Rozdział IV

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu.

1. Wnioski (podania) o najem lokalu z zasobów komunalnych wraz z uzasadnieniem, przedstawiane są właściwej Komisji Rady Miejskiej w Mogielnicy.
2. Komisja sprawdza warunki mieszkaniowe wnioskodawców i sporządza protokół.
3. W przypadku pozytywnej opinii „Komisji” i zakwalifikowania do najmu, wpisywane są na listę osób oczekujących na najem lokalu.
4. Jeśli od zakwalifikowania na listę upłynęło więcej niż 12 miesięcy, ustalenia poddaje się weryfikacji uaktualniającej warunki uprawniające wnioskodawcę do uzyskania lokalu.
5. Umowy najmu lokalu zawiera zarządca budynku na podstawie skierowania przez Burmistrza Gminy i Miasta poprzedzonego opinią właściwej Komisji Rady Miejskiej.
6. Informacje o przydziale lokalu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta.

Rozdział V

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022 - 2026

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Mogielnica wchodzi lokale położone w budynkach, które w całości stanowią własność gminy oraz lokale w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe.

1. Zasoby mieszkaniowe stanowiące wyłączną własność gminy:

Lp.	Nazwa	Ilość lokali	Powierzchnia m ²
1	ADM ul. Dziarnowska 4	3	102,50
2	ADM ul. Dziarnowska 75	3	88,00
3	SM Nowe Miasto ul. Sienkiewicza 14/1	1	62,90
4.	Kontener Brzostowiec	1	30,00
	Razem	8	283,40

2. Zasoby mieszkaniowe pozostające we wspólnotach mieszkaniowych:

Lp.	Nazwa	Ilość lokali	Powierzchnia m ²
1.	ul. Dziarnowska 4a	1	30,00
2.	ul. Dziarnowska 5	1	38,00
3.	ul. Dziarnowska 8	1	30,00
4.	ul. Dziarnowska 21	10	239,13
5.	ul. Kilińskiego 21	1	23,00
6.	ul. Warszawska 9	3	87,50
7.	ul. Warszawska 11	2	45,50
8.	ul. Krzyżowa 19	1	32,00
9.	ul Wolska 10	2	52,00
10.	ul. Wolska 12	1	17,50
11.	ul.Grójecka 7	6	128,20
12.	ul. Krakowskie Przedmieście 15	2	71,61
13.	Brzostowiec 3-blok	1	60,00
14.	Kozietuły- barak	5	225,88
	Razem	37	1.080,32

Lokal socjalny - ul. Warszawska 11

Wskazuje się jako lokal socjalny lokal przy ul Warszawskiej 11 o pow.23m²

3.Stan techniczny budynków , w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego Gminy

Lp.	Adres	Stan techniczny	Planowane remonty na lata 2022 -2026	Uwagi
1.	Krakowskie Przedmieście 15	Budynek murowany 3 kondygnacyjny rok budowy 1964, stropodach kryty papą, budynek wyposażony w energię elektryczną, instalację wodno-kanalizacyjną, gaz ziemny. Sposób ogrzewania – indywidualnie gaz ziemny, energia elektryczna Ogólny stan budynku –dobry	Uzupełnienie tynku elewacji zewnętrznej	Wspólnota Mieszkaniowa- zasób gminy 2lokalę
2.	Dziarnowska 21	Budynek murowany 3 kondygnacyjny, dach dwuspadowy kryty blachą, budynek powyżej 50 lat, wyposażony w en. elektryczną, instalację wod-kan Sposób ogrzewania- indywidualnie, ogrzewanie węglowe	Remont schodów, malowanie klatki schodowej	Wspólnota Mieszkaniowa- zasób gminy 10 lokali
3.	Dziarnowska 4	Budynek drewniany, powyżej 60 lat , dach dwuspadowy kryty papą, wyposażony w en. elektryczną oraz instalację wod- kan Sposób ogrzewania – indywidualnie, ogrzewanie węglowe	Remont dachu, malowanie korytarza	Zasób w 100% gminy- 3 lokale
4.	Dziarnowska 4a	Budynek drewniany powyżej 60 lat wyposażony w en. elektryczną instalację wod-kan. Dach dwuspadowy kryty papą. Sposób ogrzewania- indywidualnie , ogrzewanie węglowe	Remont ścian wewnętrznych i elewacji zewnętrznej lokalu, wymiana instalacji elektrycznej,	Wspólnota Mieszkaniowa- zasób gminy 1 lokal
5.	Dziarnowska 5	Budynek drewniany powyżej 60 lat, dach dwuspadowy kryty papą wyposażony w energię elektryczną oraz w instalację wod-kan. Sposób ogrzewania – indywidualnie, ogrzewanie węglowe	Udział w malowaniu części wspólnej korytarza	Wspólnota Mieszkaniowa- Zasób gminy 1 lokal

6.	Dziarnowska 8	Budynek drewniany powyżej 60 lat, dach dwuspadowy, kryty papą, wyposażony w en. elektryczną, instalację wod-kan. Sposób ogrzewania – indywidualnie, ogrzewanie węglowe	Remont komina, uzupełnienie obróbek blacharskich, malowanie korytarza	Wspólnota Mieszkaniowa- Zasób gminy 1 lokal
7	Dziarnowska 75	Budynek murowany, powyżej 60 lat, wyposażony w en, elektryczną instalację wodociągową posiada odstożnik ścieków –szambo. Dach jednospadowy kryty papą. Ogrzewanie indywidualne węglowe	Wymiana drzwi wejściowych na klatkę schodową	Zasób w 100% gminy- 3 lokale
8.	Kilińskiego 21	Budynek murowany piętrowy, wiek powyżej 60 lat, dach dwuspadowy kryty papą. Wyposażony w instalacje elektryczną gazową oraz wod-kan. Sposób ogrzewania indywidualnie gaz ziemny, ogrzewanie węglowe	Udział w kosztach - likwidacja ubytków w tynku elewacji zewnętrznej	Wspólnota Mieszkaniowa- zasób gminy 1 lokal
9.	Warszawska 9	Budynek murowany, 2 kondygnacyjny, wiek powyżej 50 lat, dach dwuspadowy kryty papą. Budynek wyposażony w energię elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Ogrzewanie – indywidualnie węglowe	Udział w kosztach malowania elewacji zewnętrznej i klatki schodowej	Wspólnota Mieszkaniowa- Zasób gminy 3 lokale
10	Warszawska 11	Budynek murowany piętrowy, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, wiek powyżej 50 lat, Ogrzewanie- indywidualnie węglowe		Wspólnota Mieszkaniowa- zasób gminy 2 lokale
11.	Krzyżowa 19	Budynek drewniany parterowy, wiek powyżej 60 lat, dach dwuspadowy kryty papą, budynek wyposażony w instalację elektryczną oraz wod-kan. Ogrzewanie – indywidualnie węglowe	Remont dachu i kominów	Wspólnota Mieszkaniowa- zasób gminy 1 lokal
12	Wolska 10	Budynek drewniany, wiek powyżej 60 lat, dach dwuspadowy, kryty papą, budynek wyposażony w instalację elektryczną. oraz wod-kan. Sposób ogrzewania – indywidualnie, ogrzewanie węglowe		Wspólnota Mieszkaniowa- zasób gminy 2 lokale
13	Wolska 12	Budynek drewniany wiek powyżej 60 lat, dach dwuspadowy, kryty papą, budynek wyposażony w		Wspólnota Mieszkaniowa- zasób gminy 1 lokal

		instalację elektryczną oraz wod-kan. Sposób ogrzewania-indywidualnie ogrzewanie węglowe		
14	Grójecka 7	Budynek murowany, wiek powyżej 60 lat, dach dwuspadowy kryty papą. Budynek wyposażony w energię elektryczną, instalację wod-kan. Sposób ogrzewania-indywidualnie, ogrzewanie węglowe	Remont podłogi w 1 lokalu	Wspólnota Mieszkaniowa-zasób gminy 6 lokali
15.	Brzostowiec blok	Budynek murowany 2 kondygnacyjny, stropodach kryty papą. Budynek wyposażony w en. elektryczną instalację wodociagową. Ogrzewanie indywidualne-węglowe, elektryczne		Wspólnota Mieszkaniowa-zasób gminy 1 lokal
16	Kozietuły barak	Budynek drewniany, otynkowany , wiek powyżej 50 lat ,dach dwuspadowy kryty papą, wyposażony w en. elektryczną. oraz instalację wod-kan. Ogrzewanie indywidualne węglowe oraz gazowe		Wspólnota Mieszkaniowa-zasób gminy 5 lokali
17.	Brzostowiec Kontener	Konstrukcja blaszana, ocieplana, wyposażenie w energię elektryczną, wodę, szambo. Ogrzewanie indywidualne elektryczne.		Zasób 100% gminy – 1 lokal

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

Planowane przychody na lata 2022 - 2026

/ przy założeniu , że cena najmu nie ulegnie zmianie i zasób stanowiący własność gminy nie ulegną zmianie/

1. 2022 rok planowane wpływy	52.399,62
2. 2023 rok planowane wpływy	63.226,44
3. 2024 rok planowane wpływy	63.226,44
4. 2025 rok planowane wpływy	63.226,44
5. 2026 rok planowane wpływy	63.226,44

RAZEM

305.305,38

Planowane wydatki na rok 2022

l.p	Budynek	Zakres remontu oraz koszty nie stanowiące kosztów remontu	kwota
1		Koszty przejęcia w zarząd trwały udziałów lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych/22 lokale/	22.000,00
2	Grójecka 7	Remont podłogi – wymiana legarów	14.000,00
3		Przeglądy stanu technicznego budynków zasób gminy- przegląd roczny	3.740,00
4		Przegląd z pomiarów rezystancji izolacji instalacji elektrycznych - przegląd pięcioletni	3.300,00
5		Podatek od nieruchomości za 2022	2.400,00
6		Przegląd z okresowej kontroli przewodów kominowych	1.900,00
7		Ubezpieczenie budynków	5.000,00

Planowane wydatki na rok 2023

l.p	Budynek	Zakres remontu oraz pozostałe koszty nie stanowiące kosztów remontów	kwota
1		Koszty przejęcia w zarząd trwały udziałów lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych/ 22 lokale/	22.000,00
2	Warszawka 9	Udział w remoncie korytarza i klatki schodowej,	5.000,00
3	Dziarnowska 5	Uzupełnienie ubytków tynku i malowanie korytarza	1.000,00
4		Przegląd stanu technicznego budynków –zasób gminy i ubezpieczenie budynków	8.740,00
5		Przegląd z okresowej kontroli przewodów kominowych	1.900,00
6		Podatek od nieruchomości za rok 2023	2.700,00
7	Mostowa 19	Wymiana 1 kuchni węglowej	2.000,00
8	Dziarnowska 4a	Remont ścian wewnętrznych lokalu , wymiana instalacji elektrycznej, uzupełnienie odeskowania elewacji	20.000,00

Planowane wydatki na rok 2024

l.p	Budynek	Zakres remontu, oraz pozostałe koszty nie stanowiące kosztów remontu	kwota
1	Krakowskie Przedmieście 15	Udział w kosztach dotyczących uzupełnienia tynków w elewacji zewnętrznej	6.000,00
2	Dziarnowska 21	Remont klatki schodowej i malowanie	20.000,00
3	Dziarnowska 75	Wymiana drzwi wejściowych na klatkę schodową	2.000,00
4	Kilińskiego 21	Udział w kosztach likwidacji ubytków w elewacji zewnętrznej oraz malowanie elewacji	7.000,00
5	Dziarnowska 4	Uzupełnienie tynków na korytarzu wraz z malowaniem	3.000,00
6		Podatek od nieruchomości za rok 2024	3.000,00
7		Przeglądy okresowej kontroli przewodów kominowych	2.000,00
8		Przeglądy okresowe stanu technicznego budynków i ubezpieczenie budynków	8.800,00
9	Dziarnowska 21	Wymiana instalacji elektrycznej w jednym lokalu	1.000,00
10	Warszawska 9	Udział w malowaniu elewacji zewnętrznej budynku	10.000,00

Planowane wydatki na rok 2025

l.p	Budynek	Zakres remontu oraz pozostałe koszty nie stanowiące kosztów remontu	kwota
1	Dziarnowska 8	Remont komina, udział w kosztach remontu sieni przejściowej i wymianie dwóch par drzwi wejściowych	7.000,00
2	Krzyżowa 19	Remont komina, pokrycie dachu i wymiana drzwi wejściowych	7.000,00
3	Dziarnowska 21	Remont schodów	30.0000,00
4			
5		Podatek od nieruchomości	3.800,00
6		Przegląd okresowy przewodów kominowych	2.000,00
7		Przegląd okresowy stanu technicznego budynków	4.000,00
8	Grójecka 7	Uzupełnienie tynków i malowanie elewacji zewnętrznej budynku/udział /	9.400,00

Planowane wydatki na rok 2026

l.p	Budynek	Zakres remontu oraz pozostałe koszty nie stanowiące kosztów remontu	kwota
1	Krzyżowa 19	Remont dachu i kominów	5.000,00
2	Wolska 12	Remont komina oraz wymiana kuchni węglowej	
3	Grójecka 7	Remont dachu , remont komina w części stanowiącej udział gminy	21.000,00
4		Podatek od nieruchomości	4.000,00
5		Przegląd okresowy przewodów kominowych	2.200,00
6		Przegląd okresowy stanu technicznego budynków	4.200,00
7	Dziarnowska 4	Malowanie korytarza	1.500,00
8	Dziarnowska 8	Malowanie korytarza i uzupełnienie tynków	2.000,00
9	Kilińskiego 21	Udział w remoncie klatki schodowej plus malowanie oraz wymiana 2 szt. drzwi wejściowych	5.000,00
10	Brzostowiec 50	Udział w remoncie dachu budynku mieszkalnego	6.000,00
11		Ubezpieczenie budynków	12.300,00

5. Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

- Zarząd zasobem mieszkaniowym w budynkach będących w całości własnością gminy sprawowany jest przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mogielnicy jako zakład budżetowy – zgodnie z jego statutem.
- W przypadku lokalu przy ul. Sienkiewicza 14/1 zarząd sprawowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowym Mieście n / Pilicą.
- Zarząd nieruchomością wspólną w budynkach, w których część lokali stanowi własność Gminy, wykonywany jest na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj.Dz.U.2021.1048 zm.)
- Zarządca budynkami komunalnymi samodzielnie podejmuje decyzje w zakresie:
 - Utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia poprzez usuwania śniegu oraz likwidację gołoledzi
 - Wykonywanie bieżącej konserwacji budynku poprzez:
 - a/ dokonywanie napraw budynku i urządzeń technicznych umożliwiających lokatorom korzystanie z oświetlenia klatek schodowych, zimnej wody oraz kanalizacji
 - b/ usuwanie awarii i jej skutków na nieruchomości, przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
- Obsługa lokatorów zajmujących lokale obejmuje:

- Zawieranie umów najmu na podstawie skierowań wydanych przez Urząd Gminy i Miasta (w przypadku lokali socjalnych umowa musi być zawarta na czas oznaczony)
- Naliczanie opłat z tytułu najmu lokali
- Przyjmowanie oraz egzekwowanie należności
- Prowadzenie pełnej dokumentacji lokali

6. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej w Mogielnicy
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach :

Rok 2022

- | | |
|-------------------------------|---------|
| 1. Krakowskie Przedmieście 15 | 1 lokal |
|-------------------------------|---------|

Rok 2023

- | | |
|---------------------------|----------|
| 1. Kozietyły Nowe (barak) | 1 lokal |
| 2. Dziarnowska 75 | 3 lokale |

Rok 2024

- | | |
|------------------|----------|
| 1. Dziarnowska 4 | 1 lokale |
|------------------|----------|

Rok 2025

- | | |
|----------------------------------|----------|
| 1. Mogielnica, ul. Warszawska 9 | 2 lokale |
| 2. Mogielnica, ul. Dziarnowska 4 | 1 lokal |

Rok 2026

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| 1. Mogielnica, ul. Kilińskiego 21 | 1 lokal |
| 2. Kozietyły barak | 1 lokal |
| 3. Brzostowiec | 1 lokal |

7. Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne
 - b) za lokale socjalne
2. Czynsz obejmuje:
 - a) koszty administrowania,
 - b) koszty utrzymania technicznego budynków
 - c) opłaty za energię elektryczną służącą oświetleniu klatek schodowych
3. Najemca oprócz czynszu ponosi opłaty za wywóz: nieczystości stałych i płynnych (szambo) oraz za wodę i kanalizację .
4. Stawki czynszu za m² powierzchni lokalu ustala Rada Miejska w drodze uchwały.
5. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu mieszkalnego może być dokonywane raz w roku lub nie częściej niż co 6 miesięcy.
7. Czynsz najmu płacony jest do 10 każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.
8. Punkty od 2 do 7 nie dotyczą lokalu administrowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowym Mieście n/ Pilicą.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr inż. Grzegorz Michalski