

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**  
**z dnia ..... 2021r.**

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2021 - 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) **uchwala się, co następuje:**

**§ 1**

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2021-2025 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardów.

**§ 3**

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

Prezydent Miasta Żyrardowa

*Lucjan Krzysztof Chrzanowski*

Dyrektor  
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

*Natalia Klem*

Dorota Kowalczyk  
*Dorota Kowalczyk*  
RADCA PRAWNY  
Wa 8677  
16.06.2021r.

Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa

*Adam Lemiesz*

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien obejmować swym zakresem co najmniej 5 kolejnych lat i zawierać założenia dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, począwszy od zmian liczbowych zasobu komunalnego oraz jego stanu technicznego, poprzez zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wskazanie innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Opracowanie Programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów w latach 2021-2025.



Prezydent Miasta Żyrardowa  
*Lucjan Krzysztof Chrzanowski*

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO ŻYRARDÓW NA LATA 2021 - 2025**

### **Wstęp**

#### **§ 1**

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zadaniem własnym gminy. Gmina jest m.in. zobowiązana aby w miarę posiadanych możliwości zaspokajać potrzeby mieszkańców Gminy w zakresie najmu socjalnego, zapewniania lokali zamiennych (w przypadkach określonych w przywołanej ustawie) oraz tymczasowe pomieszczenia. Zadaniem gminy jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych.
2. W związku z obowiązkami ustawowymi określonymi w ust.1, przewiduje się w okresie objętym Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2021-2025, podejmowanie działań w kierunku pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych celem zmian w liczbie i standardzie lokali tworzących ten zasób. Pożądane jest podjęcie przez Gminę Miasto Żyrardów działań zmierzających do posiadania w zasobie liczby lokali na poziomie gwarantującym zaspokojenie potrzeb osób, które spełniają kryteria do otrzymania lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, uwzględniając w szczególności potrzeby lokatorów w zakresie zapewniania lokali zamiennych z uwagi na stan techniczny zasobu i planowane remonty, w szczególności w ramach projektu *Domy pełne historii - program remontowy związany z poprawą stanu technicznego obiektów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji w Żyrardowie*.
3. Mając na uwadze liczbę osób oczekujących pomocy Gminy Miasto Żyrardów, ograniczone możliwości finansowe gminy w zakresie samodzielnej realizacji nowych form budownictwa mieszkaniowego oraz konieczność poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, za obowiązującą przyjmuje się zasadę, że w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie zapewniania najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz realizację obowiązku ustawowego związanego z zapewnianiem tymczasowych pomieszczeń, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
4. Realizując obowiązek ustawowy o którym mowa w ust.1 w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Miasto Żyrardów będzie wykorzystywać posiadany zasób mieszkaniowy oraz korzystać z innych rozwiązań prawnych dających realną możliwość tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb

mieszkańczyków członków wspólnoty mieszkaniowej przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa.

5. Przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie oparte na:
  - 1) polityce czynszowej uwzględniającej zmiany kosztów utrzymania zasobu;
  - 2) polityce remontowej ukierunkowanej na systematyczną poprawę stanu technicznego obecnej substancji mieszkaniowej;
  - 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym koniecznych wyburzeń, remontów budynków i lokali, zbywania lokali oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego bądź konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia;
  - 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych), uwzględniającej aspekt społeczny, politykę senioralną oraz politykę remontów pustostanów;
  - 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej zasady racjonalnego gospodarowania zasobem poprzez sprzedaż lokali w istniejących budynkach wspólnot mieszkaniowych.
6. Polityka czynszowa będzie uwzględniała w szczególności:
  - 1) zróżnicowane stawki czynszowe w zależności od lokalizacji budynku i lokalu, jego stanu technicznego zasobu oraz wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną;
  - 2) środki finansowe niezbędne na pokrycie rosnących kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty zasobu, w tym pustostanów;
  - 3) działania osłonowe o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, kontynuację wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
  - 4) działania windykacyjne dotyczące opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia.
7. Polityka remontowa realizowana będzie przy założeniu konieczności przeznaczania środków finansowych, które umożliwią realizację: remontów głównych budynków, remontów bieżących, w tym wymianę instalacji, termomodernizację budynków, remonty lokali. W ramach działań remontowych zasobu przyłączane będą lokale do sieci ciepłowniczej oraz zostanie dokonana zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.
8. Założenia zawarte w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów oparto na diagnozie zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. w zakresie:
  - 1) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali i pomieszczeń, znajdujących się w budynkach w 100% własności gminy, wspólnot mieszkaniowych oraz w posiadaniu samoistnym;
  - 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali;
  - 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
  - 4) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny, na najem lokalu mieszkalnego i na lokale zamienne związane z realizacją projektu *Domy pełne historii*.
9. Realizacja założeń Programu możliwa jest również dzięki przyjęciu *Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Żyrardowa do roku 2030*, który jako misję ustanawia „*Stworzenie atrakcyjnego miejsca zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej*”, a za jeden z celów przyjmuje „*Poprawę warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich*” m.in. poprzez podwyższenie stanu technicznego obiektów mieszkalnych.

## **Rozdział 1**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

#### **§ 2**

1. Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązują Gminę do podejmowania zróżnicowanych działań, umożliwiających dysponowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, który będzie na odpowiednim poziomie zarówno z uwagi na stan techniczny budynków i lokali, jak i liczby oraz struktury lokali w odniesieniu do zdiagnozowanych, aktualnych potrzeb mieszkaniowych.
2. Z uwagi na zapis ust.1 niezbędne jest aby kształtować podaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:
  - 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
  - 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;
  - 3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony.

Na wezwanie komornika Gmina Miasto Żyrardów będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.

3. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej gmina w miarę występujących potrzeb, z uwzględnieniem założeń zawartych w Programie będzie udostępniać lokale na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych oraz treningowych.
4. W celu zwiększenia podaży lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Gmina Miasto Żyrardów może podejmować działania związane z realizacją inwestycji budowlanych z wykorzystaniem potencjału innych podmiotów działających na terenie gminy.
5. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Żyrardów według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. wraz prognozą zmian w latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele 1 - 3. Wpływ na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych na koniec obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów będzie mieć m.in.: przeznaczanie lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia, zbywanie lokali, wyburzenia budynków oraz wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny.

Tabela 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2025 według typów lokali i pomieszczeń oraz ich jakości

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem (wraz z tymczasowymi pomieszczeniami.)	Liczba	2339	2263	2211	2123	2068	1993
	Pu m <sup>2</sup>	78742,04	76238,68	74432,8	71498,2	69611,15	67071,1
w tym:							
lokale mieszkalne pełnostandardowe	Liczba	505	471	540	496	452	408
	Pu m <sup>2</sup>	19820	18867,49	21425,12	19915,48	18405,84	16896,2
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	Liczba	1583	1529	1398	1344	1323	1282
	Pu m <sup>2</sup>	51820,31	49909,32	45218,41	43466,05	42761,24	41403,43
lokale z umowami najmu socjalnego	Liczba	250	260	270	280	290	300
	Pu m <sup>2</sup>	7088,3	7415,7	7743,1	8070,5	8397,9	8725,3
tymczasowe pomieszczenia	Liczba	1	3	3	3	3	3
	Pu m <sup>2</sup>	13,43	46,17	46,17	46,17	46,17	46,17

Tabela 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2025 z uwzględnieniem liczby lokali zlokalizowanych w budynkach w 100% własności gminy i w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem (wraz z tymczasowymi pomieszczeniami)	Liczba	2339	2263	2211	2123	2068	1993
	Pu m <sup>2</sup>	78742,04	76238,68	74432,8	71498,2	69611,15	67071,1
w tym:							
lokale mieszkalne w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	1172	1154	1147	1104	1094	1064
	Pu m <sup>2</sup>	40562,12	40100,32	39854,09	38479,14	38151,74	37171,34
lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	916	846	791	736	681	626
	Pu m <sup>2</sup>	31078,19	28676,49	26789,44	24902,39	23015,34	21128,29
najem socjalny w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	221	233	245	257	269	281
	Pu m <sup>2</sup>	6317,7	6698,24	7078,78	7459,32	7839,86	8220,4
najem socjalny w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	29	27	25	23	21	19
	Pu m <sup>2</sup>	770,6	717,46	664,32	611,18	558,04	504,9
tymczasowe pomieszczenia w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	1	3	3	3	3	3
	Pu m <sup>2</sup>	13,43	46,17	46,17	46,17	46,17	46,17
tymczasowe pomieszczenia w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	0	0	0	0	0	0
	Pu m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0

Tabela 3. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2025 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki w 100% własności gminy	Liczba	148	144	145	143	143	142
	Pu m <sup>2</sup>	46893,25	46791,59	46872,76	45825,21	45825,21	45172,21
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma udziały	Liczba	148	140	132	124	116	108
	Pu m <sup>2</sup>	31848,79	29447,09	27560,04	25672,99	23785,94	21898,89
Razem	Liczba	296	284	277	267	259	250
	Pu m <sup>2</sup>	78742,04	76238,68	74432,8	71498,2	69611,15	67071,1
Zmniejszenie liczby budynków wspólnot (sprzedaż lokali)	Liczba	0	8	8	8	8	8
Zmniejszenie liczby budynków komunalnych (wyburzenia)	Liczba	2	5	0	2	0	1

6. Obecny stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2020 r. zawarto w tabeli 4 - 7.

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1900 r.	147	49,7%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	53	17,9%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	24	8,1%
4	Wybudowane w latach 1941-1960	39	12,8%
5	Wybudowane w latach 1961-1980	31	10,5%
5	Wybudowane w latach 1981-2000	1	0,3%
6	Wybudowane w latach 2001 +	1	0,3%
<b>Razem</b>		<b>296</b>	<b>100%</b>

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1900 r.	68	45,9%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	40	27,0%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	17	11,5%
4	Wybudowane w latach 1941-1960	7	4,7%
5	Wybudowane w latach 1961-1980	14	9,5%
5	Wybudowane w latach 1981-2000	1	0,7%
6	Wybudowane w latach 2001 +	1	0,7%
<b>Razem</b>		<b>148</b>	<b>100%</b>

Tabela 6. Aktualny poziom wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali
1	ogrzewanie*	
	a) centralne ogrzewanie	937
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne) i piecowe	1334
	c) gazowe	28
2	instalacja elektryczna*	2299
3	instalacja wodna**	2275
4	instalacja kanalizacyjna**	2230
	szambo**	45
5	instalacja gazowa	185
6	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	17
7	lokale z łazienką i wc	736
	lokale bez wc w lokalu, budynku	1603
<b>Razem</b>		<b>2339</b>

\*w punkcie 1 i 2 (ogrzewanie, instalacja elektryczna) brak urządzeń grzewczych w 40 lokalach z budynków wykwaterowanych

\*\*w punkcie 3 i 4 (instalacja wodna, kanalizacja, szambo) brak instalacji wodnej, kanalizacji, szamba w 40 lokalach wykwaterowanych oraz 24 lokalach w budynku przy ul. Szpitalnej 3

Tabela 7. Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	118	5,0%
2	Dobry	437	18,7%
3	Dostateczny	1681	71,9%
4	Zły	103	4,4%
<b>Razem</b>		<b>2339</b>	<b>100%</b>

- Na dzień 31 grudnia 2020 r. na liście osób zakwalifikowanych na najem lokalu oczekiwało 259 gospodarstw domowych, w tym: 91 gospodarstw na lokale zamienne z uwagi na realizację projektu *Domy pełne historii*, 88 gospodarstw na najem socjalny lokalu z uwagi na orzeczoną eksmisję (z czego 78 to wnioski z zasobu mieszkaniowego gminy), 72 gospodarstwa na najem lokalu mieszkalnego oraz 8 gospodarstw na zamianę obecnie zajmowanego lokalu.
- Każdego roku wpływa 19 nowych wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu. Dodatkowo istnieją potrzeby związane z realizacją wyroków eksmisyjnych bez prawa do najmu socjalnego lokalu, ale z uprawnieniem do pomieszczenia tymczasowego (14 wyroków).
- Potrzeby lokalowe będą wynikały również z konieczności przeprowadzenia zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz wyłączeniem z użytkowania budynku lub jego części. Szacuje się potrzeby w tym zakresie na poziomie 17 lokali w 2021 roku, 25 lokali w 2023 roku oraz 18 lokali w 2025 roku;
- Średniorocznie do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych jest około 52 lokali, które oddawane są w ponowny najem. Szacując przyszłe potrzeby mieszkaniowe, należy mieć także na uwadze



potrzeby w zakresie lokali zamiennych, w związku z koniecznością dodatkowych wyburzeń budynków (z uwagi na stan techniczny) oraz możliwą do pozyskania liczbę lokali związanych z: adaptacją budynków na lokale mieszkalne oraz najem socjalny, przejściem budynków lub lokali od innych podmiotów, budownictwem mieszkaniowym.

11. Przewidywane w latach obowiązywania programu potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej będą w szczególności realizowane poprzez:
- 1) remonty i adaptacje pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny,
  - 2) przebudowę budynków i lokali, w tym zmianę funkcji budynków niemieszkalnych na mieszkalne;
  - 3) remonty budynków, w szczególności w ramach projektu *Domy pełne historii*;
  - 4) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia w zależności od bieżących potrzeb;
  - 5) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
  - 6) przygotowanie ewentualnych założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w tym Mieszkanie Plus i Lokal za grunt;
  - 7) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lokali lub tymczasowe pomieszczenia;
  - 8) partycypację lub najem w Towarzystwie Budownictwa Społecznego, spółce celowej lub w oparciu o współdziałanie z podmiotami w ramach ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno - prywatnym;
12. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Żyrardów w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele 8 - 22.

Tabela 8. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1900 r.	67	46,5%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	38	26,4%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	16	11,1%
4	Wybudowane w latach 1941-1960	7	4,9%
5	Wybudowane w latach 1961-1980	13	9,0%
5	Wybudowane w latach 1981-2000	1	0,7%
6	Wybudowane w latach 2001 +	2	1,4%
<b>Razem</b>		<b>144</b>	<b>100%</b>

Tabela 9. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali
1	ogrzewanie	
	a) centralne ogrzewanie	929
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne) i piecowe	1295
	c) gazowe	28
2	instalacja elektryczna	2252
3	instalacja wodna	2228
4	instalacja kanalizacyjna	2183
	szambo	45
5	Instalacja gazowa	185

6	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	17
7	lokale z łazienką i wc	742
	lokale bez wc w lokalu, budynku	1521
<b>Razem</b>		<b>2263</b>

Tabela 10. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	140	6,2%
2	Dobry	407	18,0%
3	Dostateczny	1629	72,0%
4	Zły	87	3,8%
<b>Razem</b>		<b>2263</b>	<b>100%</b>

Tabela 11. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1900 r.	67	46,2%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	38	26,2%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	16	11,0%
4	Wybudowane w latach 1941-1960	8	5,5%
5	Wybudowane w latach 1961-1980	13	9,0%
5	Wybudowane w latach 1981-2000	1	0,7%
6	Wybudowane w latach 2001 +	2	1,4%
<b>Razem</b>		<b>145</b>	<b>100%</b>

Tabela 12. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali
1	ogrzewanie	
	a) centralne ogrzewanie	1093
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne) i piecowe	370
	c) gazowe	28
	d) wymiana ogrzewania (kozy) na inne ekologiczne	709
2	instalacja elektryczna	2200
3	instalacja wodna	2176
4	instalacja kanalizacyjna	2152
	szambo	24
5	Instalacja gazowa	185
6	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	17
7	lokale z łazienką i wc	769
	lokale bez wc w lokalu, budynku	1442
<b>Razem</b>		<b>2211</b>

Tabela 13. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	250	11,3%
2	Dobry	404	18,3%
3	Dostateczny	1470	66,5%
4	Zły	87	3,9%
<b>Razem</b>		<b>2211</b>	<b>100%</b>

Tabela 14. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1900 r.	65	45,4%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	38	26,6%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	16	11,2%
4	Wybudowane w latach 1941-1960	8	5,6%
5	Wybudowane w latach 1961-1980	13	9,1%
5	Wybudowane w latach 1981-2000	1	0,7%
6	Wybudowane w latach 2001 +	2	1,4%
<b>Razem</b>		<b>143</b>	<b>100%</b>

Tabela 15. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali
1	ogrzewanie	
	a) centralne ogrzewanie	1063
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne) i piecowe	224
	c) gazowe	28
	d) wymiana ogrzewania (kozy) na inne ekologiczne	808
2	instalacja elektryczna	2123
3	instalacja wodna	2099
4	instalacja kanalizacyjna	2099
5	Instalacja gazowa	185
6	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	17
7	lokale z łazienką i wc	827
	lokale bez wc w lokalu, budynku	1296
<b>Razem</b>		<b>2123</b>

Tabela 16. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	274	12,9%
2	Dobry	360	16,9%
3	Dostateczny	1443	68,0%
4	Zły	46	2,2%
<b>Razem</b>		<b>2123</b>	<b>100%</b>

Tabela 17. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1900 r.	65	45,4%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	38	26,6%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	16	11,2%
4	Wybudowane w latach 1941-1960	8	5,6%
5	Wybudowane w latach 1961-1980	13	9,1%
5	Wybudowane w latach 1981-2000	1	0,7%

6	Wybudowane w latach 2001 +	2	1,4%
<b>Razem</b>		<b>143</b>	<b>100%</b>

Tabela 18. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali
1	ogrzewanie	
	a) centralne ogrzewanie	1033
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne) i piecowe	224
	c) gazowe	28
	d) wymiana ogrzewania (kozy) na inne ekologiczne	783
2	instalacja elektryczna	2068
3	instalacja wodna	2068
4	instalacja kanalizacyjna	2068
5	Instalacja gazowa	185
6	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	17
7	lokale z łazienką i wc	861
	lokale bez wc w lokalu, budynku	1207
<b>Razem</b>		<b>2068</b>

Tabela 19. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	274	13,2%
2	Dobry	357	17,4%
3	Dostateczny	1391	67,2%
4	Zły	46	2,2%
<b>Razem</b>		<b>2068</b>	<b>100%</b>

Tabela 20. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1900 r.	64	45,1%
2	Wybudowane w latach 1901-1920	38	26,8%
3	Wybudowane w latach 1921-1940	16	11,3%
4	Wybudowane w latach 1941-1960	8	5,6%
5	Wybudowane w latach 1961-1980	13	9,1%
5	Wybudowane w latach 1981-2000	1	0,7%
6	Wybudowane w latach 2001 +	2	1,4%
<b>Razem</b>		<b>142</b>	<b>100%</b>

Tabela 21. Prognoza poziomu wyposażenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali
1	ogrzewanie	
	a) centralne ogrzewanie	989
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	204
	c) gazowe	28
	d) wymiana ogrzewania (kozy) na inne ekologiczne	772
2	instalacja elektryczna	1993
3	instalacja wodna	1993
4	instalacja kanalizacyjna	1993

5	Instalacja gazowa	185
6	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	17
7	lokale z łazienką i wc	895
	lokale bez wc w lokalu, budynku	1098
<b>Razem</b>		<b>1993</b>

Tabela 22. Prognoza stanu technicznego lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Żyrardów na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	274	13,8%
2	Dobry	341	17,1%
3	Dostateczny	1332	66,8%
4	Zły	46	2,3%
<b>Razem</b>		<b>1993</b>	<b>100%</b>

## Rozdział 2

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

#### § 3

1. Obecny zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Żyrardów ze względu na stan techniczny, sposób użytkowania, strukturę wiekową poszczególnych budynków, niskie przychody z czynszów, niewystarczającą wysokość środków finansowych, a co za tym idzie niewielką skalę remontów budynków w poprzednich latach, wymaga obecnie zdecydowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego.

2. Za priorytet przy realizacji remontów nieruchomości Gminy uznaje się w pierwszej kolejności realizację *projektu Domy pełne historii - program remontowy związany z poprawą stanu technicznego obiektów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji w Żyrardowie*. Realizacja projektu przyczyni się do odnowy tkanki mieszkaniowej w zakresie części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jako element szerszego działania rewitalizacyjnego przeciwdziałającego kryzysowej sytuacji osób dotkniętych negatywnymi zjawiskami społecznymi.

Prace budowlano-termomodernizacyjne dotyczą budynków przy ul. Limanowskiego 18 i 25, ul. Narutowicza 42, ul. Wyszyńskiego 12, ul. Armii Krajowej 10, ul. 1 Maja 31, 50, 52 oraz ul. Chopina 13 i 17. Zakresy prac budowlanych obejmą takie działania jak: wykonanie izolacji pionowej fundamentów i izolacji poziomej na połączeniu ściany fundamentowej i ściany konstrukcyjnej parteru, renowacja elewacji budynku, uzupełnienie tynków i pomalowanie ścian wewnętrznych wydzielających części wspólne budynku, remont i przebudowa kanałów wentylacyjnych, remont klatki schodowej, remont wszystkich elementów dachu i zabytkowej więźby, wzmocnienia części belek stropowych w miejscach szczególnie narażonych na częste zalewanie oraz wykonanie wzmocnienia gniazd podporowych belek stropowych w ścianach szczytowych, naprawa i wykończenie gładziami gipsowymi lub tynkami gipsowymi maszynowymi istniejących tynków wewnętrznych, naprawa istniejących posadzek w częściach wspólnych budynku, budowa instalacji wewnętrznej wodociągowej, podłączenie budynku do sieci kanalizacyjnej, przeniesienie skrzynki elektrycznej z elewacji budynku oraz innych przewodów znajdujących się w sposób luźny na elewacji, w częściach wspólnych przewiduje się montaż nowej instalacji elektrycznej. W zależności od lokalizacji zakresy prac termomodernizacyjnych obejmą takie działania jak: modernizacja instalacji c.w.u., wymiana okien zewnętrznych, ocieplenie stropu, wymiana/remont drzwi zewnętrznych, modernizacja systemu grzewczego, ocieplenie ścian zewnętrznych, ocieplenie dachu.

3. Niezbędnym jest również usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynków a także realizacja przedsięwzięć remontowych, modernizacyjnych podnoszących standard budynków, lokali oraz ich otoczenia. Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.
4. Głównym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń bezpieczeństwa, odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania oraz ograniczenie dalszej dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego.
5. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do systematycznej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Żyrardów mających na celu:
  - 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
  - 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
  - 3) realizację zaleceń przeciwpożarowych;
  - 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
  - 5) termomodernizację budynków;
  - 6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez doposażenie lokali mieszkalnych w instalację centralnego ogrzewania lub wymianę na inne ekologiczne źródła ciepła zgodnie z *Programem ograniczenia niskiej emisji na terenie Miasta Żyrardowa na lata 2018-2024*;
  - 7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
  - 8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnych (likwidacja szamb), gazowych i centralnego ogrzewania;
  - 9) doposażenie lokali w ustępy splukiwane i łazienki (tam gdzie jest to możliwe pod względem techniczno-funkcyjnym);
  - 10) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.
6. W celu efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego kontynuowane będą działania w zakresie:
  - 1) pozyskiwania środków finansowych na przeprowadzenie kompleksowego remontu lokali i budynków, które określone zostaną w danym roku przez zarządcę zasobu jako lokale wymagające pilnego remontu, a które po jego wykonaniu zostaną przeznaczone na lokale mieszkalne, w tym zamienne oraz do oddania w najem socjalny dla osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i oczekujących stosownej pomocy gminy;
  - 2) kwalifikowania do rozbiórki i wyburzania budynków bądź ich części (według priorytetów określonych przez zarządzającego zasobem) znajdujących się w złym stanie technicznym (zgodnie z posiadanymi decyzjami organów nadzoru budowlanego) poprzez zabezpieczanie w budżecie Gminy stosownych środków finansowych na ten cel;
  - 3) sprzedaży opróżnionych budynków i lokali o niskim standardzie użytkowym ze względu na nieopłacalność remontów i modernizacji.
7. Działania związane z poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów będą prowadzone z uwzględnieniem założeń przyjętego uchwałą Rady Miasta Żyrardowa *Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Żyrardowa do roku 2030*, wyznaczającego założenia rewitalizacyjne dla poszczególnych rejonów miasta oraz wskazującego przedsięwzięcia o charakterze społecznym, gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcyjnym.
8. Na mocy *Uchwały Nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw* Gmina Miasto Żyrardów jest zobowiązana dokonać wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania Programu Gmina Miasto Żyrardów podejmie

działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy poprzez podłączenie budynków i lokali do ciepła systemowego, a tam gdzie jest to niemożliwe poprzez wymianę nieekologicznych źródeł ciepła na inne nisko emisyjne źródła ciepła.

#### § 4

1. Polityka remontowa Gminy Miasto Żyrardów w okresie obowiązywania niniejszego Programu powinna zmierzać do osiągnięcia następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:
  - 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
  - 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
  - 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
  - 4) szczelna instalacja gazowa;
  - 5) sprawna instalacja odgromowa;
  - 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna (w tym likwidacja szamb);
  - 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
  - 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
  - 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
  - 10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
  - 11) odmalowane klatki schodowe;
  - 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.
2. Aby dokonać poprawy stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Żyrardów w Programie założono zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach jego obowiązywania. Podstawę przygotowywania planu remontów i modernizacji oraz wysokość niezbędnych środków finansowych na ich realizację będzie stanowiła ocena stanu technicznego budynków sporządzana w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przez zarządzającego zasobem. Środki finansowe na realizację działań remontowych będą pochodzić z budżetu gminy, m.in. z przychodów z czynszu za najem lokali oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach dostępnych programów.
3. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.
4. Szacunek i analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Żyrardów przedstawiają tabele 23-25.

Tabela 23. Szacunek najpilniejszych potrzeb remontowych na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Rodzaj robót	Wyszczególnienie	Koszt szacunkowy brutto
1	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	likwidacja szamba + kanalizacja, wykonanie studzienki wodomierzowej, montaż instalacji w budynku, przyłącza wodno-kanalizacyjnej	856 000,00
2	Montaż wodomierzy	wodomierze z nakładką radiową	158 889,60
3	Remonty dachów	remonty i naprawy dachów, gzymsów	2 857 801,50
4	Wymian stolarki okiennej i drzwiowej	wymiana okien w lokalach, na klatkach schodowych, wymiana drzwi do budynków	223 000,00
5	Zagospodarowanie działek	rozbiórki komórek, toalet zewnętrznych, postawienie komórek kontenerowych, drogi wewnętrzne, chodniki, podjazdy, podwórka, domofony	595 000,00
6	Remonty instalacji elektrycznej	wymiana, naprawa instalacji elektrycznej w budynku	300 000,00

7	Remonty lokali gminnych	remonty lokali, w tym w budynkach objętych programem <i>Domy pełne historii</i>	1 230 000,00
8	Wymiana piecy	wymiana piecy na piece niskoemisyjne	1 800 000,00
<b>Ogółem</b>			<b>8 020 691,10</b>

Tabela 24. Szacunek potrzeb modernizacyjnych / inwestycyjnych na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Rodzaj robót	Wyszczególnienie	Koszt szacunkowy brutto
1	Zmiana źródeł ciepła	zmiana źródeł ciepła w zależności od uwarunkowań technicznych danego budynku i dostępności zewnętrznej infrastruktury technicznej	2 649 890,52
2	Termomodernizacja	docieplenie elewacji, naprawa elewacji, ocieplenie fundamentu, instalacja odgromowa	3 091 099,59
3	Przebudowy budynków	przebudowy budynków	2 350 000,00
<b>Ogółem</b>			<b>8 090 990,11</b>

Tabela 25. Analiza najpilniejszych potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasto Żyrardów (w zł)

Wyszczególnienie	Plan remontów i modernizacji				
	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Budynki stanowiące współwłasność gminy</b>					
<b>Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych</b>	<b>813 000</b>	<b>760 700</b>	<b>739 400</b>	<b>685 000</b>	<b>630 700</b>
<b>Budynki stanowiące 100% własność gminy</b>					
Remonty dachów	157 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Remonty klatki schodowej	25 200	26 500	27 800	29 200	30 700
Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	100 000	250 000	250 000	200 000	200 000
Remonty instalacji elektrycznej	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Zagospodarowanie działek	50 000	100 000	50 000	200 000	200 000
Montaż wodomierzy	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000
Wymiana piecy	80 000	1 800 000	0	0	0
<b>Ogółem remonty</b>	<b>544 200</b>	<b>2 558 500</b>	<b>709 800</b>	<b>811 200</b>	<b>812 700</b>
Zmiana źródeł ciepła	280 000	625 000	625 000	625 000	625 000
Termomodernizacja	0	850 000	850 000	850 000	850 000
<b>Ogółem modernizacje</b>	<b>280 000</b>	<b>3 350 000</b>	<b>850 000</b>	<b>850 000</b>	<b>850 000</b>
Przebudowy budynków	1 401 757	0	2 350 000	0	0
Wykonanie instalacji c.o.	100 000	0	0	0	0
Wykonanie przyłącza wodno-kanalizacyjnego	100 000	0	0	0	0
Realizacja projektu <i>Domy pełne historii</i> - 10 budynków	7 821 458		0	0	0
w tym środki zewnętrzne	6 437 325		0	0	0
w tym środki gminy	1 484 133		0	0	0
<b>Ogółem inwestycje</b>	<b>9 423 215</b>		<b>2 350 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lokale stanowiące własność gminy</b>					
Stolarka okienna i drzwiowa	70 000	70 000	70 000	30 000	30 000
Remont lokali gminnych, w tym w Domach Pełnych Historii	2 500 000	3 000 000	200 000	200 000	200 000
<b>Ogółem remonty lokali</b>	<b>2 570 000</b>	<b>3 070 000</b>	<b>270 000</b>	<b>230 000</b>	<b>230 000</b>

5. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Gmina Miasto Żyrardów będzie podejmować kompleksowe działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:



- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
  - 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
  - 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych, remonty komórek.
  - 4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
6. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:
- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
  - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
  - 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
  - 4) polepszenie jakości zamieszkania.

### **Rozdział 3**

#### **Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów w kolejnych latach**

##### **§ 5**

1. Zakłada się, że w okresie obowiązywania niniejszego Programu następować będzie dalsza sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębnymi uchwałami Rady Miasta Żyrardowa, zakładając możliwość zmiany w zasadach sprzedaży lokali na rzecz ich najemców, w tym w zakresie wysokości bonifikat stosowanych od ceny sprzedaży.
2. Realizując sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Miasto Żyrardów będzie mieć na uwadze:
  - 1) możliwość niezakłóconej realizacji projektu *Domy pełne historii* w związku z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych;
  - 2) wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie najemców do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
  - 3) sprzedaż lokali mieszkalnych i całych budynków wymagających znaczących nakładów finansowych na remonty;
  - 4) ewentualne zbywanie lokali, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwokupu lub wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich w drodze przetargu, w celu zmniejszenia udziału gminy w nieruchomościach wspólnych;
  - 5) zmniejszenie posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez wprowadzenie dodatkowej bonifikaty przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych w danej nieruchomości pod warunkiem przeznaczenia lokali przez Gminę do zbycia;
  - 6) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie - w przypadku zbycia lokalu przez nabywającego - zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Miasto Żyrardów przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
4. W celu dalszego ograniczenia udziału gminy w kosztach nieruchomości stanowiących jej współwłasność przewiduje się w okresie obowiązywania Programu przygotowanie zmian w zakresie wysokości bonifikaty od ceny nieruchomości ustalanej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

5. Gmina Miasto Żyrardów może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy oraz w przypadkach określonych w obowiązującej uchwale Rady Miasta określającej zasady gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy.
6. Szacuje się sprzedaż lokali na poziomie 70 lokali mieszkalnych w 2021 roku, a w kolejnych latach na poziomie 55 lokali rocznie.
7. Wyłącza się ze sprzedaży lokale w budynkach wyszczególnionych w tabeli 26.

Tabela 26. Budynki wyłączone ze sprzedaży na rzecz najemców

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1	1 Maja 31 fr.	7
2	1 Maja 50	8
3	1 Maja 52	11
4	Armii Krajowej 10	8
5	Limanowskiego 18	11
6	Limanowskiego 25	6
7	Narutowicza 42	12
8	Wyszyńskiego 12	12
9	Chopina 13fr	14
10	Chopina 15 of	1
11	Chopina 17	31
12	Waryńskiego 42 I i II etap	43 + 22
<b>Razem</b>		<b>186</b>

## Rozdział 4

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

#### § 6

1. Obowiązujące przepisy prawa ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego zobowiązują Gminę Miasto Żyrardów do konieczności racjonalnego gospodarowania posiadanym mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w obszarze utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, remontów lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy, a tym samym do prowadzenia właściwej polityki czynszowej, która dążyć będzie do osiągnięcia przychodów czynszowych pozwalających pokryć koszty utrzymania zasobu.
2. Rosnące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, wynikające z coraz wyższych kosztów usług i wzrostu cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność znaczącej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej i modernizacyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność zwiększania przychodów czynszowych za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia, tak aby przychody pokrywały przynajmniej koszty eksploatacyjne utrzymania zasobu.

#### § 7

Wysokość stawek czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Prezydent Żyrardowa w drodze zarządzenia

z zachowaniem zasad określonych w przepisów prawnych i przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu.

## § 8

1. Wprowadza się podział Gminy Miasto Żyrardów na następujące strefy:
  - 1) I strefa – obszar Pomnik Historii;
  - 2) II strefa – obszar poza Pomnikiem Historii.
2. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i/lub obniżające jego wartość użytkową.
3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
  - 1) wynikające z wyposażenia lokalu:
    - a) brak WC w lokalu - do 5%;
    - b) brak WC w budynku - do 10%;
    - c) brak wody lub kanalizacji w lokalu - do 10%;
    - d) brak instalacji c.o. - do 5%;
  - 2) wynikające z usytuowania lokalu w budynku:
    - a) lokal usytuowany powyżej 3 piętra - do 5%;
  - 3) wynikające z ogólnego stanu technicznego budynku:
    - a) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki - do 50% (nie stosuje się dodatkowo innych czynników).
4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
  - 1) wynikające z lokalizacji budynku:
    - a) lokal w budynku na obszarze Pomnika Historii – do 10%;
  - 2) wynikające z ogólnego stanu technicznego budynku:
    - a) lokal w budynku o dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym wynikającym z 5 letnich przeglądów budowlanych – do 20%.
5. Suma czynników obniżających nie może przekroczyć 25% stawki bazowej z zastrzeżeniem § 8 ust.3 pkt 3a.
6. Czynniki obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu.

## § 9

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się odpowiednio zgodnie z § 8 uchwały.
3. Urządzenia techniczne wpływające na wysokość czynszu najmu, zainstalowane w lokalu przez najemcę na jego koszt lub koszt osoby, która otrzymała lokal do remontu, po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego, nie powodują zwiększenia stawki czynszu przez kolejne 5 lat od daty zawarcia umowy.
4. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1 i 2.

## § 10

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust 3 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, możliwy procent obniżki reguluje zarządzenie Prezydenta Żyrardowa.

## Rozdział 5

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Żyrardów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

## § 11

1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotyczy podejmowania wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności zapewnienie:
  - 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego Gminy;
  - 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - 3) właściwej gospodarki energetycznej budynków i lokali;
  - 4) administrowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy;
  - 5) utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem poprzez wykonywanie prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych.
2. Przy realizacji zadań określonych w ust.1 zarządca nieruchomości jest zobowiązany do działań wyłącznie w granicach udzielonych przez właściciela upoważnień, zawartej umowy oraz w ramach środków finansowych określonych w budżecie gminy na dany rok kalendarzowy z przeznaczeniem na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Żyrardów.
3. Zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych Gminy Miasto Żyrardów realizowane jest w sposób bezpośredni w oparciu o zawartą umowę, która w sposób szczegółowy określa zakres powierzonych zadań. Na podstawie umowy zasobem mieszkaniowym zarządza Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o. Przyjęty model zarządzania zasobem umożliwia wykorzystanie funkcji właścicielskich przez Gminę i pozwala na zachowanie właściwego nadzoru i efektywność świadczonych usług.
4. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Miasto 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) ubezpieczenia 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) współpracy z właściwymi przedmiotowo Wydziałami Urzędu Miasta Żyrardowa w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami i ewidencji ludności oraz Miejskim Konserwatorem Zabytków.
5. Zarządzanie budynkami Wspólnot Mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zapisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokal, tj. na podstawie uchwał podjętych przez właścicieli lokali, z których wynika model zarządzania daną nieruchomością wspólną.
6. W okresie obowiązywania Programu, w celu poprawy jakości i efektywności świadczonych usług, mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania koncepcji przekształceń w zakresie formy prawnej zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Żyrardów.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 12**

1. Gospodarowanie posiadanym mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów oraz skuteczna realizacja założeń Programu wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z prawidłową gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których Gmina jest właścicielem, jak i współwłaścicielem.
2. Na koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym składają się w szczególności:
  - 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
  - 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
  - 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Miasto Żyrardów jest współwłaścicielem;
  - 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
  - 5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
  - 6) koszty budownictwa komunalnego;
  - 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.
3. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą:
  - 1) wpływy osiągnięte z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych, innych lokali niemieszkalnych oraz opłaty za dzierżawę terenu;
  - 2) dotacje z budżetu państwa;
  - 3) środki z programów wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego;
  - 4) środki z Funduszy Europejskich pozyskiwanych w ramach dostępnych programów;
  - 5) pożyczki i kredyty.
4. Realizacja priorytetowego projektu *Domy pełne historii - program remontowy związany z poprawą stanu technicznego obiektów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji w Żyrardowie* dotycząca w latach 2021-2022 prac budowlano-termomodernizacyjnych budynków przy ul. Limanowskiego 18 i 25, ul. Narutowicza 42, ul. Wyszyńskiego 12, ul. Armii Krajowej 10, ul. 1 Maja 31, 50, 52 oraz ul. Chopina 13 i 17 o wartości całkowitej 7 921 457,96 zł dofinansowana

zostanie z Funduszy Europejskich w kwocie 6 437 324,93 zł, a wkład Miasta Żyrardowa wyniesie 1 484 133,03 zł.

## Rozdział 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**

#### § 13

1. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:
  - 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
  - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
  - 3) bieżących potrzeb remontowych;
  - 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach;
  - 5) realizacji programu remontów pustostanów;
  - 6) planów inwestycyjnych;
  - 7) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.
2. Aby zrealizować założenia Programu, związane z posiadaniem odpowiedniej dla realizacji potrzeb mieszkaniowych liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali oraz związanych z poprawą standardu zasobu mieszkaniowego, konieczny jest systematyczny wzrost wydatków na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela 27, jednakże są to wartości szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków możliwych do pozyskania z innych źródeł oraz wyników kontroli okresowej obiektów budowlanych, polegającej m. in. na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku mogą ulec zmianie.
3. Z uwagi na obecny zły stan techniczny większości budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Żyrardów, który jest efektem niedostatecznej skali prowadzonych działań remontowych w poprzednich latach oraz zbyt małej ilości środków finansowych przeznaczanych na cele remontowe i modernizacyjne zasobu konieczne jest również przyjęcie zasady, że w okresie obowiązywania tego Programu koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą wprost związane ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy i będą ustalane na takim poziomie, aby pozwoliły na finansowanie zadań związanych z poprawą stanu technicznego zasobu.

Tabela 27. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Żyrardów

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	813 000	760 700	739 400	685 000	630 700
Remonty budynków w 100% własności Gminy	544 200	2 558 500	709 800	811 200	812 700
Remonty lokali	2 570 000	3 070 000	270 000	230 000	230 000
Modernizacje budynków w 100% własności Gminy	280 000	3 350 000	850 000	850 000	850 000
Inwestycje w budynki w 100% własności Gminy		9 423 215	2 350 000	0	0
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% własność gminy (bez wynagrodzenia zarządcy)	2 675 771	2 897 667	3 132 343	3 384 493	3 597 662
Koszty wynajmującego w budynkach stanowiących współwłasność gminy (administrowanie lokalami gminnymi we wspólnotach)	483 237	487 579	489 861	489 383	485 449
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy (wynagrodzenie zarządcy)	2 049 296	2 161 529	2 272 133	2 391 090	2 487 736

Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym z współwłaścicieli	2 377 383	2 398 360	2 406 440	2 401 656	2 380 516
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

## Rozdział 8

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów

#### § 14

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania kolejnego Programu kontynuowanie działań polegających na:
  - 1) sprzedaży lokali na poziomie 70 lokali mieszkalnych w 2021 roku, a w kolejnych latach na poziomie 55 lokali rocznie;
  - 2) w pierwszej kolejności sprzedaży lokali mieszkalnych położonych we wspólnotach mieszkaniowych i tym samym zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem gminy;
  - 3) zabezpieczeniu lokali niezbędnych do przeprowadzenia zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz wyłączenie z użytkowania budynku lub jego części – w 2021 roku 17 lokali, w 2023 roku 25 lokali, w 2025 roku 18 lokali;
  - 4) regulowaniu spraw związanych z terenami przyległymi do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych (dzierżawa lub sprzedaż nieruchomości przyległych);
  - 5) podejmowaniu działań związanych z weryfikacją umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
  - 6) kontynuowaniu procesu zamian lokali mieszkalnych, których celem będzie dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i liczebności gospodarstwa domowego oraz dokonywanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania;
  - 7) przekwaterowywaniu najemców z nieruchomości w których ze względów ekonomicznych nie jest uzasadnione przeprowadzanie remontu (za wyjątkiem budynków zabytkowych) do nieruchomości o lepszym stanie technicznym;
  - 8) prowadzeniu sukcesywnej inwentaryzacji powierzchni w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy;
  - 9) porządkowaniu spraw związanych z zarządzaniem budynkami prywatnymi będącymi we współwłasności i w samoistnym posiadaniu gminy;
  - 10) przygotowaniu zasad regulacji stanów prawnych nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi w których funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa związanymi z „dodzielaniem” działki gruntu w każdym przypadku gdy działka gruntu, na którym posadowiona jest nieruchomość budowlana, znajduje się na działce niespełniającej wymogów działki budowlanej m.in. poprzez propozycję dzierżawy lub zbycia udziałów w działce przyległej, niezbędnej do racjonalnego korzystania z nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym;
  - 11) systematycznej budowie i ujednoliceniu bazy danych dotyczących obiektów;
  - 12) podjęciu działań związanych z wprowadzeniem systemu pełnych rozliczeń w odniesieniu do poszczególnych budynków umożliwiających przypisanie do nieruchomości wszystkich nakładów i kosztów;
  - 13) zmniejszeniu liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny lokalu poprzez skuteczną windykację należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela;

- 14) kontynuowaniu oraz doskonaleniu działań windykacyjnych w zakresie należności z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie długów na raty, odpracowywanie należności, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie uporczywych dłużników do Krajowego Rejestru Długów;
  - 15) prowadzeniu działań zmierzających do odzyskiwania zaległości zmarłych najemców lub użytkowników z tytułu opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela poprzez ich windykację od spadkobierców;
  - 16) ograniczeniu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego poprzez bieżącą analizę stanu technicznego nieruchomości i i planowanie remontów zasobów;
  - 17) prowadzeniu remontów i modernizacji w sposób kompleksowy z równoczesną rewitalizacją terenów przyległych, w szczególności zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
  - 18) wyburzaniu zdekapitalizowanych budynków i odzyskiwanie atrakcyjnych nieruchomości do realizacji budownictwa komunalnego lub sprzedaży innym podmiotom;
  - 19) stopniowej likwidacji tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np. WC, przedpokoju itp.) oraz WC wolnostojących;
  - 20) rewitalizacji zaniedbanych rejonów miejskich oraz przebudowę substancji mieszkaniowej;
  - 21) odtwarzaniu elementów zabytkowych w remontowanych budynkach;
  - 22) podjęciu działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników, jak również zastosowaniu liczników na media oraz innych działań technicznych celem poprawy efektywności rozliczeń.
  - 23) podjęciu działań zmierzających do wprowadzenia zasad rozliczania mediów z wykorzystaniem zapisu art. 9 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. zasad umożliwiających indywidualne rozliczanie mediów z najemcami bezpośrednio z ich dostawcami w oparciu o odrębnie zawarte umowy.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy podejmowane mogą być działania w zakresie:
- 1) zwiększenia oferty mieszkaniowej z wykorzystaniem funduszy zewnętrznych w ramach nowych programów mieszkaniowych np. poprzez realizację programu „Lokal za grunt”;
  - 2) ewentualnego wynajmu lokali mieszkalnych lub nabywania na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
  - 3) nabywania budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
  - 4) pozyskania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne;
  - 5) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
  - 6) tworzenia warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, m.in. przez regulowanie dostępności gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych (zapewnienie rezerwy terenowej dla budownictwa mieszkaniowego) oraz programowanie zmiany w standardach zamieszkania w dokumentach strategicznych;
  - 7) inwestowania w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe;
  - 8) przeznaczania terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
  - 9) realizowania projektów społecznego budownictwa czynszowego z wykorzystaniem nowych uregulowań prawnych określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
  - 10) podejmowania działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy.