

Projekt

z dnia 9 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 28 stycznia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Grodzisk Mazowiecki na lata 2026-2030.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153 z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania zasobem gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2026 – 2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 308/2025 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 listopada 2025 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2026-2030 (Dz. Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2025 r. poz. 10484).

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

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym,

RADCA PRAWNY
Magdalena Lyszkowska
Nr wpisu WA- 11386
09.01. 2026 roku

Burmistrz zapoznał się z Projektem
Uchwały i kieruje go do Rady Miasta
do trybu uchwalodawczego

BURMISTRZ

Tomasz Krupski

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

z dnia 28 stycznia 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZISK MAZOWIECKI NA LATA 2026-2030

Rozdział 1. Wprowadzenie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grodzisk Mazowiecki jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz. U. 2023r. poz. 725), zwana dalej „ustawą”.

Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy Grodzisk Mazowiecki zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Zasady wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim.

Niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodzisk Mazowiecki obejmuje następujące zagadnienia:

1. Wprowadzenie;
2. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
4. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
6. 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;
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
8. 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;
9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Mieszkaniowy zasób Gminy Grodzisk Mazowiecki z określeniem ilości budynków i lokali wraz z ich powierzchnią przedstawiają zamieszczone poniżej tabele, w których wydzielono następujące grupy nieruchomości:

- budynki stanowiące własność Gminy;
- lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- budynki prywatne pozostające w zarządzie Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Budynki stanowiące własność Gminy Grodzisk Mazowiecki

L p	Adres budynku	Ilość budynków	Rok budowy lub przejęcia	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Wypośaenie					Bez wody i kanalizacji
						Woda + kanalizacja miejska	c. o.	gaz	Ogrzewanie węglowe	Woda + szambo	
1	Bałtycka 31	1	1945	7	315,5	7	-	4	3	-	-
2	Bołtucia 1 (część budynku)	1	1971	27	534	27	27	-		-	-
3	Chlebnia 72 A	1	2005	4	96,4	-	-	-	4	4	-
4	Chlebnia 72 B	1	2005	4	96,4	-	-	-	4	4	-
5	Chlebnia 72 C	1	2005	4	96,4	-	-	-	4	4	-
6	Chlebnia 72 H	1	2005	4	96,4	-	-	-	4	4	-
7	Chlebnia 72 I	1	2005	4	96,4	-	-	-	4	4	-
8	Chlebnia 72 K	1	2005	4	96,4	-	-	-	4	4	-
9	Chlebnia 72 L	1	2005	4	96,4	-	-	-	4	4	-
10	Harcerska 8	1	1945	4	153,00	-	-	-	4	-	4
11	Izdebno Kościelne ul. Plebańskich 6A	1	1945	1	34,6	-	-	-	1	1	-
12	Kilińskiego 6	2	1945	8	333,45	8	-	-	8	-	-
13	Kościuszki 35	1	1945	6	386,86	6	-	6	-	-	-
14	Krótką 1	1	1945	4	166,08	4	-	2	-	-	-
15	Krótką 5	1	1945	10	350,00	9+1uż.	-	6	4	-	-
16	Limanowskiego 10	1	1889	6	174,1	6	-	-	6	-	-
17	Limanowskiego 23	1	1910	5	155,0	5	-	-	4	-	-
18	Limanowskiego 30	1	1940	5	212	5	-	-	5	-	-
19	11 Listopada 7	1	1945	6	228,6	6	-	-	6	-	-
20	11 Listopada 37	1	1945	4	173,54	4	-	-	4	-	-
21	Montwiłła 22	1	1929	5	160,3	5	-	-	5	-	-
22	1 Maja 43	1	1884	8	260,67	8	-	-	8	-	-
23	1 Maja 47	1	1945	1	62,8	1	-	1	-	-	-

3											
2											
4	3 Maja 50	1	1945	5	252,33	-	-	-	5	-	5
2											
5	Natolin 47	1	1945	11	325,42	-	-	-	11	2	9
2											
6	Natolin 47a	1	2023	44	2268,72	44	-	44	-	-	-
2	Narutowicz										
7	a 13	1	1919	5	185,8	5	-	5	2	-	-
2	Narutowicz										
8	a 15	1	1970	9	181,62	9	-	-	9	-	-
	Odrano-										
2	Wola										
9	Amarantow										
	a 1/1	1	1956	1	42,00	1	-	-	1	1	-
	Odrano-										
3	Wola										
0	Amarantow										
	a 11/2	1	1956	1	44,6	-	-	-	1	1	-
3	Pańska 3	2	1945	6	219,00	6	-	6		-	-
1											
3	Pańska 6	1	1945	4	110,59	4	-	-	4	-	-
2											
	Pl. Króla										
3	Zygm.										
3	Starego 13	1	2025	6	248,9	6	-	6	-	-	-
	Pl. Króla										
3	Zygm.										
4	Starego 14	1	2025	5	233,1	5	-	5	-	-	-
	Pl. Króla										
3	Zygm.										
5	Starego 15	1	2025	3	209,0	3	-	3	-	-	-
3	Pl.										
6	Wolności 2	1	1945	6	224,4	4+2uż	-	-	4	-	-
3	Pl.										
7	Wolności 5	1	1945	8	196,0	5+3uż	-	-	5	-	-
3	Poniatowski	1	1905	8	412,00	8	-	-	8	-	-
8	ego 3										
3	Poniatowski	1	1900	2	171,00	2	-	2	-	-	-
9	ego 17										
4	Poniatowski	1	1986	12	421,04	12	-		12	-	-
0	ego 35										
4	Przemysław	1	2001	8	231,60	8	-	8	-	-	-
1	a 2										
4	Przemysław	1	2001	11	292,42	11	-	11	-	-	-
2	a 2A										
4	Przemysław	1	2001	8	233	8	-	8	-	-	-
3	a 4										
4	Przemysław	1	2005	11	395,1	11	-	11	-	-	-
4	a 2 B										
4	Przemysław	1	2005	11	395,1	11	-	11	-	-	-
5	a 2 C										
4	Przemysław	1	2005	11	395,1	11	-	11	-	-	-
6	a 4A										
4	Sienkiewicz	1	1934	18	455,00	-	-	-	18	-	18
7	a 20										

48	Sienkiewicz a 22	1	1934	12	278,56	-	-	-	12	-	12
49	Składowa 8	1	1932	16	528,9	16	-	-	15	-	-
50	Traugutta 3	1	1905	8	413,8	8	-	-	8	-	-
51	Traugutta 8A	1	2016	41	1581,77	41	-	41	-	-	-
52	Traugutta 8B	1	2016	23	827,92	23	-	23	-	-	-
53	Traugutta 19 /Langiewicz a 3	2	1945	7	376,85	7	-	-	7	-	-
54	Traugutta 22	1	2010	29	882,72	29	-	-	Elektr.	-	-
55	Traugutta 24	1	2017	48	1983,92	48	-	48	-	-	-
56	Tylna 23	2	1960	16	590,0	16	-	-	16	-	-
57	Ułańska 16 A	1	2025	12	478,17	12	-	12	-	-	-
58	Ułańska 16 B	1	2025	11	431,56	11	-	11	-	-	-
59	Ułańska 16 C	1	2025	12	478,17	12	-	12	-	-	-
60	Żeromskiego 23	1	1998	4	152,4	4	-	4	-	-	-
61	Żeromskiego 25	1	1998	4	152,8	4	-	4	-	-	-
62	Żeromskiego 25 A	1	2000	4	152,8	4	-	4	-	-	-
63	Żeromskiego 25 B	1	2009	44	1630,41	44	4	44	-	-	-
64	Żyrardowska 52	1	1927	3	88,95	-	-	-	3	-	3
65	Żyrardowska 54	1	1899	6	171,5	-	-	-	6	-	6
	Ogółem	69		649	23719,34	560	7	35	233	33	57
							1	3			

Budynki dla których brakuje danych o roku budowy lub roku przejęcia do użytkowania zostały w tabeli opisane jako budynki z roku 1945.

Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Lp.	Adres budynku	Ilość budynków	Rok budowy/ przejęcia	Ilość lokali	Powierzchnia lokali /m²	Woda +kanalizacja miejscowa	c.o.	gaz
1	Bairda 4 m 28	1	2020	1	34,80	1	1	1
2	Bałtycka 8	1	1986	2	108,40	2	2	2
3	Bałtycka 10	1	1975	8	405,50	8	8	8
4	Bałtycka 18	1	1975	4	160,70	4	4	4
5	St. Batorego 23A	1	1979	2	102,62	2	2	2

6	Bołtucia 1	1	1971	5	114,18	5	5	5
7	Cicha 13	1	1961	1	67,00	1	-	1
8	Cicha 25	1	1961	2	85,50	2	-	2
9	Dworska 1 m 24	1	2019	1	35,48	1	1	1
10	Grunwaldzka 6	1	1962	1	66,00	1	-	1
11	Grunwaldzka 8	1	1961	4	178,70	4	-	4
12	Grunwaldzka 9	1	1961	1	51,00	1	-	1
13	Kościuszki 41	1	1968	2	66,50	2	2	2
14	Kopernika 16	1	1971	1	51,50	1	1	1
15	Kilińskiego 2	1	1975	4	152,30	4	4	4
16	11 Listopada 4	1	1961	1	38,38	1	-	1
17	11 Listopada 13/15	1	1962	3	134,94	3	-	3
18	W. Pileckiego 4	1	1962	4	107,00	4	-	4
19	Sadowa 2 m 6	1	2019	1	37,9	1	1	1
20	Sadowa 10	1	1969	1	44,00	1	1	1
21	Sadowa 11	1	1968	3	67,80	3	3	3
22	Sadowa 11 A	1	1968	4	143,00	4	4	4
23	Sadowa 14	1	1963	2	84,5	2	-	2
24	Spółdzielcza 10	1	1945	5	303,95	5	-	5
25	Wólczyńska 6 A	1	1963	1	35,3	1	-	1
26	Wólczyńska 6 B	1	1963	2	69,9	2	-	2
27	Wólczyńska 10 A	1	1962	9	384,50	9	-	9
28	Żwirki i Wigury 7 A	1	1976	1	43,00	1	1	1
29	Żwirki i Wigury 7 B	1	1976	3	131,30	3	3	3
	Ogółem	29		79	3305,65	79	46	79

Budynki prywatne w zarządzie Gminy Grodzisk Mazowiecki

Lp	Adres budynku	Ilość budynków	Rok bud/prze j.	Ilość lokali	Powierzchnia lokali m ²	Wynoszenie				
						Woda + kanaliz. miejska	c.o.	gaz	Woda + szamb.	Bez wody i kanaliz.
1	Harcerska 6	1	1945	5	204,50	-	-	-	-	5
2	Kościuszki 34	2	1945	7	286,99	7	-	-	-	-
3	Wólczyńska 47	1	1945	6	150,20	-	-	-	-	6
	Ogółem	4		18	641,69	7			-	11

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2030

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2025r. ulegać może zmianie w poszczególnych latach ze względu na:

- 1) remont istniejącego zasobu,
- 2) sprzedaż lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargu,
- 3) nabycia nieruchomości,
- 4) zmiany przeznaczenia budynku,
- 5) wyburzenia budynków ze względu na zły stan techniczny.

Prognoza zapotrzebowania na lokale:

- 1) prognozowana liczba odzyskanych lokali – 50,
- 2) liczba rodzin oczekujących na przydział mieszkania – 50, osób – 100,
- 3) ilość wniosków o zamianę mieszkania – 20,
- 4) ilość wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu – 25,
- 5) ilość oczekujących wychowanków domów dziecka, przebywających w rodzinach zastępczych lub osób doświadczonych wypadkiem losowym – 10.

W pierwszej kolejności zakwaterowywane będą osoby, które obecnie mieszkają w budynkach będących w złym stanie technicznym, przeznaczonych do wysiedlenia.

Wielkość zasobu mieszkaniowego ogółem /ilość lokali/	Lokale gminne we Wspólnotach Mieszkaniowych i Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej	Lokale w budynkach prywatnych
69 budynków, w tym 649 lokali o pow. użytkowej 23719,34 m ²	79 lokali gminnych o powierzchni użytkowej 3305,65 m ²	3 budynki w tym 18 lokali o powierzchni użytkowej 641,69 m ²

Przewidywany pięcioletni plan rozbiórek, ewentualnej sprzedaży budynków wysiedlonych w złym stanie technicznym w latach 2026-2030

ROK 2026			
Lp	Adres budynku	Ilość lokali	Uwagi
1	Kilińskiego 6 (2 bud.)	8	Sprzedaż
2	Limanowskiego 23	5	Rozbiórka budynku
3	Tylna 23 (2 bud.)	16	Rozbiórka budynków
4	Składowa 8	16	Sprzedaż / Rozbiórka
5	Żyrardowska 52	3	Rozbiórka budynku
6	Żyrardowska 54 (2 bud.)	6	Rozbiórka budynków
7	Pl. Wolności 2	6	Sprzedaż
8	Bałtycka 31	7	Sprzedaż
	Razem	67	
ROK 2027			
1	Sienkiewicza 20	18	Sprzedaż
2	Sienkiewicza 22	12	Sprzedaż
3	11 Listopada 37	4	Sprzedaż
	Razem	34	
ROK 2028			
1	Limanowskiego 10	6	Rozbiórka
	Razem	6	
ROK 2029			
1	Chlebna 72A,B,C,H,I,K,L	28	Rozbiórka
	Razem	28	
ROK 2030			
1	Narutowicza 15	9	Rozbiórka

	Razem	9	
--	--------------	----------	--

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Grodzisk Mazowiecki w latach 2026-2030:

Lata	Wielkość zasobu mieszkaniowego /ogółem ilość lokali/	Lokale gminne we Wspólnotach Mieszkaniowych i GSM	Lokale w budynkach prywatnych
2026	649-67=582	71	18
2027	582-34=548	66	18
2028	548-6=542	61	18
2029	542-28=514	56	18
2030	514-9=505	51	18

Ogólny stan mieszkaniowego zasobu stanowiącego własność Gminy i budynków będących w samoistnym posiadaniu, należy uznać za średni, gdyż duża część budynków wymaga przeprowadzenia remontu lub modernizacji, wzmocnienia konstrukcji elementów budynków, wymiany stolarki okiennej, remontów dachów tak częściowych, remontów -wzmocnienia stropów drewnianych, wykonania remontów kapitalnych, który podzielono na kategorie:

- 1) **stan techniczny dobry** oznacza budynki, które są w dobrym stanie technicznym, jedynie wymagają bieżącej konserwacji;
- 2) **stan techniczny średni** oznacza budynki, w których wstępuje zużycie elementów i wymaga wykonania prac remontowych;
- 3) **stan techniczny niedostateczny** oznacza budynki, w których nastąpiło znaczne zużycie ich elementów, a przywrócenie do stanu używalności wymaga przeprowadzenia generalnego remontu lub budynki przeznaczone do wyłączenia z użytkowania w przypadku stwierdzenia, że generalny remont jest ekonomicznie nieuzasadniony.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego w gminie na poszczególne lata 2026-2030

Lata	Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminne /ogółem ilość budynków /	Stan techniczny budynków		
		stan techniczny dobry	stan techniczny średni	stan techniczny niedostateczny
2026	69	8	50	11
2027	58	8	47	3
2028	55	7	47	1
2029	54	8	39	7
2030	47	8	38	1

Tabela nie uwzględnia się lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i własności osób fizycznych lub innych.

Rozdział 3.

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

Analizując stan techniczny obecnego zasobu mieszkaniowego należy stwierdzić, że jest on w dalszym ciągu w części niezadowolający.

Powodów takiego stanu jest wiele, a są to między innymi:

- zaległości remontowe,
- dewastacja i brak dbałości ze strony lokatorów,
- czynsze niewystarczające na pokrycie remontów,
- występujące zaległości czynszowe,
- postępująca z upływem lat dekapitalizacja starych budynków,

- wzrost cen robót budowlanych i zbyt małe nakłady finansowe na remonty i modernizacje,
- wysokie koszty eksploatacyjne starego zasobu mieszkaniowego,
- częste zmiany najemców, zwłaszcza w budynkach socjalnych i związane z tym koszty adaptacji lokali pod nowe umowy najmu.

Najlepsza sytuacja, jeśli chodzi o stan techniczny, jest w budynkach gminnych wybudowanych po 2010 roku. Budynki te także wymagają sukcesywnego wykonywania prac remontowych w celu przeciwdziałania degradacji.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych.

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych jest w pierwszej kolejności usuwanie stanu awaryjnego w budynkach zagrażających bezpieczeństwu użytkowania, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standardy zamieszkiwania (modernizacje budynków).

Przeprowadzane remonty lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego będą uwzględniać istniejące potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób posiadających orzeczenie o niepełnosprawności.

Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego, którym dysponuje Gmina, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, zestawiono w rozbiciu na poszczególne lata w poniższych tabelach.

ROK 2026

REMONTY

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontów	Planowany koszt /zł/
1.	Budynki w administracji ZGM	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach	40 000
2.	Traugutta 8A	Montaż daszków nad balkonami nad ostatnim piętrem	120 000
3.	Traugutta 8A	Wymiana izolacji balkonów	130 000
4.	Żeromskiego 25	Wymiana pokrycia z papy na dachu, remont obróbek blacharskich, naprawa kominów.	60 000
Razem			350 000

NAPRAWY BIEŻĄCE

1.	Budynki w administracji ZGM	Remonty pustostanów	200 000
2.	Budynki w administracji ZGM	Roboty z podań, prace zdruńskie, inne elementy budynków i posesji	350 000
3.	Poniatowskiego 3	Prace modernizacyjne - Izolacja pionowa i pozioma fundamentów	130 000
4.	Lokale gminne w budynkach WM	Fundusz remontowy	150 000
Razem			830 000

ROBOTY KONSERWACYJNE

1.	Budynki w administracji ZGM	Bieżące usługi związane z utrzymaniem budynków i przeglądami technicznymi.	600 000
2.	Jw.	Wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów.	60 000
Razem			660 000
Ogółem			1 840 000

ROK 2027

REMONTY

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu lub modernizacji	Planowany koszt /zł/
1.	Budynki w administracji ZGM	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	20 000
2.	Traugutta 8b	Daszki na ostatnim piętrze	110 000
3.	Traugutta 8b	Wymiana izolacji balkonów	120 000
4.	Żeromskiego 25a	Wymiana pokrycia z papy na dachu, remont obróbek blacharskich , naprawa kominów.	60 000
5.	Traugutta 3	Prace modernizacyjne - izolacja pionowa i pozioma fundamentów	130 000
6.	Traugutta 8a,8b,24	Wymiana wodomierzy	23 000
		Razem	463 000

NAPRAWY BIEŻĄCE

1.	Budynki w administracji ZGM	Remonty pustostanów	200 000
2.	Budynki w administracji ZGM	Roboty z podań, prace zdruńskie, inne remonty elementów budynków i posesji	350 000
3.	Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Fundusz remontowy	150 000
		Razem	700 000

ROBOTY KONSERWACYJNE

1.	Budynki w administracji ZGM	Bieżące usługi związane z utrzymaniem budynków i przeglądami technicznymi. Wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów.	650 000 60 000
		Razem	710 000
		Ogółem	1 850 000

ROK 2028

REMONTY

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontów	Planowany koszt /zł/
1.	Budynki w administracji ZGM	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej lokale.	30 000
2.	Żeromskiego 23	Wymiana pokrycia z papy na dachu, remont obróbek blacharskich , naprawa kominów.	60 000
3.	Krótką 5	Remont dachu wraz remontem kominów, przebudową lub wymianą konstrukcji dachowej drewnianej oraz zabezpieczenie więźby dachowej środkami ognioochronnymi owadobójczymi i grzybobójczymi, wykonanie pokrycia dachowego	130 000
4.	Traugutta 24	Malowanie klatek schodowych szt.4	130 000
6.	Chlebna	Wymiana wodomierzy	6 000
7.	Krótką 1	Prace modernizacyjne -izolacja pionowa i pozioma fundamentów	130 000
		Razem	486 000

NAPRAWY BIEŻĄCE

1.	Budynki w administracji ZGM	Remonty pustostanów	200 000
2.	Budynki w administracji ZGM	Roboty z podań, prace zdruńskie, inne elementy budynków i posesji	350 000
3.	Lokale gminne w	Fundusz remontowy	150 000

	budynkach Wspólnot Mieszkaniowych		
		Razem	700 000

ROBOTY KONSERWACYJNE

1.	Budynki w administracji ZGM	Bieżące usługi związane z utrzymaniem budynków i ich przeglądami technicznymi	680 000
2.	j.w	Wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów	40 000
		Razem	720 000
		Ogółem	1 906 000

ROK 2029

REMONTY

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontów	Planowany koszt /zł/
1.	Budynki w administracji ZGM	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej lokale.	20 000
2.	Traugutta 8a	Malowanie klatek schodowych	90 000
3.	Pańska 3/wysoki /	Remont dachu wraz remontem kominów, przebudową lub wymianą konstrukcji dachowej drewnianej oraz zabezpieczenie więźby dachowej środkami ognioochronnymi owadobójczymi i grzybobójczymi, wykonanie pokrycia dachowego	75 000
4.	Krótką 1	Jw.	70 000
5.	11 listopada 7	Jw.	100 000
	Żeromskiego 25b, 25a, 25,23, Przemysłowa 2,2a,2b,2c,4,4a	Wymiana wodomierzy	35 000
6.	1 Maja 43	Prace modernizacyjne Izolacja fundamentów	130 000
		Razem	520 000

NAPRAWY BIEŻĄCE

1.	Budynki w administracji ZGM	Remonty pustostanów	200 000
2.	Budynki w administracji ZGM	Roboty z podań, prace zdłużskie, inne elementy budynków i posesji	350 000
3.	Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Fundusz remontowy	150 000
		Razem	700 000

ROBOTY KONSERWACYJNE

1.	Budynki w administracji ZGM	Bieżące usługi związane z utrzymaniem budynków i ich przeglądami technicznymi	700 000
2.	j.w	Wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów	50 000
		Razem	750 000
		Ogółem	1 970 000

ROK 2030

REMONTY

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontów	Planowany
----	---------------------	-----------------	-----------

			koszt /zł/
1.	Budynki w administracji ZGM	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach	30 000
2.	Bołtucia 1, 1 Maja 43, 1 listopada 7, Amarantowa 1, Kościuszki 35, Krótka 1, 5, Montwiłła 22, Narutowicza 13, 15, Pańska 3, 6, Pl. Wolności 5, Poniatowskiego 3, 17, 35, Traugutta 3, 19, 22	Wymiana wodomierzy	34 000
3.	Żeromskiego 25b	Wymiana ciepłomierzy	25 000
4.	Żeromskiego 23, 25, 25A	Remont elewacji -malowanie ścian zewnętrznych, impregnacja podbitek drewnianych, naprawa tynków na cokołach i malowanie	100 000
5.	Krótką 5	Remont elewacji od podwórka	120 000
6.	Krótką 1	Prace modernizacyjne -ocieplenie ścian zewnętrznych	150 000
7.	Traugutta 8b	Malowanie klatek schodowych szt. 2	100 000
		Razem	559 000

NAPRAWY BIEŻĄCE

1.	Budynki w administracji ZGM	Remonty pustostanów	200 000
2.	Budynki w administracji ZGM	Roboty z podań, prace zdruśkie, inne elementy budynków i posesji	400 000
3.	Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Fundusz remontowy	150 000
		Razem	750 000

ROBOTY KONSERWACYJNE

1.	Budynki w administracji ZGM	Bieżące usługi związane z utrzymaniem budynków i ich przeglądami technicznymi	700 000
2.	j.w	Wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów	50 000
		Razem	750 000
		Ogółem	2 059 000

Właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminnym pod względem technicznym uzależnione jest od następujących czynników, to jest:

- systematycznej realizacji potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków,
- możliwości finansowania wykonania potrzeb remontowych.

Potrzeby remontowe są wyższe od środków finansowych przeznaczanych na ten cel, a wynika to z faktu, iż są to zasoby stare wymagające kapitalnych remontów budynków np.

- remontów dachów często z wymianą więźby dachowej i wymianą pokrycia dachowego,
- wykonania pionów wentylacyjnych,
- naprawy spękanych i odspojonych tynków elewacyjnych, ale także tynków wewnętrznych,
- wzmocnienia i wymiany stropów między piętrowych,
- wymiany drewnianych schodów klatek schodowych,
- wykonania izolacji fundamentów ceglanych w starych budynkach,

- wykonania instalacji gazowej, wodnej i kanalizacyjnej w budynkach w których jest brak takiego wyposażenia,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- poprawa efektywności energetycznej budynków dla zapewnienia komfortu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem przy możliwie najniższym zużyciu energii.

Wykonanie tych remontów jest często warunkiem możliwości dalszej eksploatacji budynków.

W zasobach gminnych znajdują się także obiekty zabytkowe wykorzystywane jako budynki mieszkalne. Gminny Program Rewitalizacji Grodziska Mazowieckiego na lata 2021-2030 przewiduje rewitalizację kamienic.

Powyżej wymienione planowane działania powinny wpłynąć na odmłodzenie struktury wiekowej budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą sprzedawane, aż do całkowitego zbycia udziałów gminnych w tych nieruchomościach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego każdorazowo ustalana jest przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego na podstawie wyceny danego lokalu mieszkalnego dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy następuje na wniosek najemcy, bądź w przypadku wolnego lokalu w drodze przetargu. Zakładaną (szacunkową) sprzedaż lokali komunalnych w poszczególnych latach obrazuje poniższa tabela:

Rok	Ilość lokali
2026	8
2027	5
2028	5
2029	5
2030	5

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zasobu gminy ustala Burmistrz Grodziska Mazowieckiego w drodze zarządzenia w oparciu o poniższe zasady:

W budynkach wybudowanych po 2008 roku, gdzie lokale mieszkalne posiadają pełne wyposażenie przy ustalaniu stawki czynszu Rada Miejska nie ustala żadnych ograniczeń dla Burmistrza w zakresie wysokości stawki.

1. Podwyżki czynszu reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów.

2. Podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie będą dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

3. Burmistrz ustala miesięczną stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w sposób następujący: $S = 1/12 * A * B$

gdzie: S - stawka bazowa czynszu w zł/m²

A - przyjęty przez Burmistrza wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej,

B - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie mazowieckim w zł w umowach zawartych na mocy niniejszej uchwały.

4. Z uwagi na stan techniczny i wyposażenie stawkę bazową czynszu podwyższa się +/- lub obniża +/-:

1) w przypadku braku podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej / - / 20%;

2) w zależności od wyposażenia i położenia lokali w sposób następujący:

- a) lokale w budynkach wybudowanych po 2008 roku bądź wyremontowanych, zmodernizowanych, zrewitalizowanych z pełnym wyposażeniem $\pm 50\%$ - dotyczy sytuacji gdy Burmistrz nie zastosuje innej stawki
- b) lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych $\pm 35\%$
- c) lokale w budynkach bez urządzeń sanitarnych $\pm 40\%$
- d) lokale w budynkach z instalacją wod.- kan $\pm 20\%$
- e) lokale w budynkach z instalacją wod.- kan i gaz. /bez co./ $\pm 10\%$
- f) lokale w budynkach z instal. wod.- kan i c.o. /bez gazu/ $\pm 10\%$
- g) lokale w budynkach z pełnym wyposażeniem /wspólne kuchnie i sanitariaty/ $\pm 20\%$
- h) lokale w budynkach pierwotnie bez urządzeń gdzie instalacja wod.- kan. lub gaz, wykonana została w całości przez lokatora $\pm 20\%$;

3) stawkę czynszu ustaloną w/g wyżej określonych zasad obniża się o $\pm 5\%$ dla najemców lokali usytuowanych w budynkach na parterze i IV piętrze.

5. Wysokość stawki czynszu po zastosowaniu obniżek, o których mowa w pkt 4 nie może być niższa niż 60% bazowej stawki czynszu.

6. Stawka czynszu dla najmu tymczasowego pomieszczenia i najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć połowy (50%) stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Grodzisk Mazowiecki.

7. Stawka bazowa w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego przez Wojewodę Mazowieckiego.

8. Stawka czynszu za lokale podnajęte będzie adekwatna do stawki, jaka obowiązuje w zasobie gminnym.

9. Gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

10. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub Wspólnotę Mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, zostanie ona dostosowana z uwzględnieniem zapisów pkt 5 rozdz. 5.

11. Ustala się normy zaludnienia lokali w zasobach gminnych:

- 1 osoba - do $35,0\text{ m}^2$
- 2 osoby - do $40,0\text{ m}^2$
- 3 osoby - do $45,0\text{ m}^2$
- 4 osoby - do $55,0\text{ m}^2$
- 5 osób - do $65,0\text{ m}^2$
- 6 osób - do $70,0\text{ m}^2$

za każdą następną osobę zwiększa się powierzchnię o 5 m^2 .

Za najem lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przekracza ustalone powyżej normy, tj. za powierzchnię ponadnormatywną, będzie naliczany czynsz w wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego przyjętej do ustalenia obowiązującej stawki bazowej czynszu ogłaszanej Zarządzeniem Burmistrza.

Przy obliczaniu powierzchni normatywnej uwzględnia się normy zaludnienia przypadające tylko dla najemcy oraz osób bliskich wskazanych w umowie najmu zawartej w wyniku przydziału lokalu.

Nie uwzględnia się norm zaludnienia dla osób trzecich, które lokator przyjął do lokalu celem zamieszkiwania.

Powyższe normy nie mają zastosowania do najmu socjalnego lokalu.

12. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej. Wysokość kaucji nie może przekroczyć dwunastokrotności (12) miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

13. Na wniosek najemcy Burmistrz może rozłożyć wpłatę kaucji maksymalnie na 6 rat.

14. Zwrot kaucji następuje w terminie i na zasadach określonych w ustawie.

15. Zasady weryfikacji spełnienia przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokale reguluje Uchwała Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

16. Zasady stosowania obniżki czynszu:

- 1) Obniżki czynszu stosować się będzie na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy;
- 2) Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić wniosek oraz deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 3) W celu zastosowania 50% obniżki czynszu ustala się, że kryterium dochodowe na 1 osobę w gospodarstwie domowym nie może przekroczyć 80% najniższej emerytury;
- 4) Za dochód jw. uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) Obniżki czynszu w oparciu o powyższe zasady udziela lub odmawia Burmistrz po uprzednim przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego w sprawie zgodności złożonej przez najemcę deklaracji;
- 6) Obniżka czynszu nie przeszkadza w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy;
- 7) W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu;
- 8) Obniżki czynszu nie udziela się:
 - a) najemcy, który złożył niekompletny wniosek o obniżkę czynszu,
 - b) najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
 - c) najemcy korzystającego z najmu socjalnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia,
 - d) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny,
 - e) najemcy, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
 - f) jeżeli kwota obniżki byłaby niższa niż 1 % kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu rozpatrzenia wniosku.

Rozdział 6.

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

Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim, będący zakładem budżetowym.

Działalność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim określa "Statut", nadany Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim Nr 183/2015 z dnia 27 maja 2015r.

Nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne - zarządzają podmioty wybrane na podstawie uchwał.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim dokonuje rozliczeń finansowych pomiędzy Zarządami Wspólnot Mieszkaniowych a Gminą wynikających z udziałów Gminy w częściach wspólnych nieruchomości w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w tym ustawy o własności lokali. Natomiast w stosunku do lokali w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej rozliczenia dokonywane są w oparciu o zawiadomienia o wysokości opłat za lokale przedstawione przez Zarząd Spółdzielni.

Administrowanie nieruchomościami prywatnymi, których właściciel jest znany odbywa się na zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym. Administrowaniem zajmuje się Zakład Gospodarki Mieszkaniowej

w Grodzisku Mazowieckim, a kontaktami z właścicielami nieruchomości i uzyskiwaniem stosownych decyzji dotyczących nieruchomości zajmuje się Wydział Gospodarki Nieruchomościami w urzędzie Gminy.

Sprawowany zarząd mieszkaniowym zasobem gminnym obejmuje w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizacje lokali i budynków,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu,

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodzisk Mazowiecki:

- 1) sukcesywne remonty pustostanów po śmierci lub wykwaterowaniu najemcy w celu optymalnego wykorzystania danego lokalu,
- 2) monitorowanie i poprawa rezultatów w egzekwowaniu zadłużeń czynszowych lokali komunalnych i najmu socjalnego lokali,
- 3) motywowanie pracowników do poszukiwania i wdrażania ulepszeń w gospodarowaniu zasobem gminy,
- 4) sukcesywna poprawa stanu technicznego posiadanego zasobu:
 - a) realizacja koniecznych remontów i modernizacji,
 - b) likwidacja barier architektonicznych w związku remontami lokali wskazanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
 - c) zmiana sposobu ogrzewania doprowadzenie gazu lub alternatywnych źródeł ciepła do budynków w których występuje ogrzewanie węglowe lokali dla ograniczenia zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej zasobów,
 - d) rewitalizacja budynków zabytkowych i budowa nowych zasobów w celu realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Administrowaniem budynku wybudowanego w Gminie przez TBS "Zieleń Miejska" sp. z o.o. w Pruszkowie, przy finansowym udziale Gminy, w którym umowy najmu mieszkania posiadają 43 rodziny, zajmuje się TBS „Zieleń Miejska” spółka z o.o. z siedzibą w Pruszkowie.

Na 2027 rok przewidywane jest zakończenie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, realizowanej przez SIM Mazowsze Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Wieliszewie, której współnikiem jest gmina Grodzisk Mazowiecki. Inwestycja realizowana jest przy wsparciu finansowym z gminy Grodzisk Mazowiecki.

Dzięki tej inwestycji 259 rodzin pozyska lokale mieszkalne. Umowy najmu lokali z najemcami zawierane będą przez SIM, również administrowanie nieruchomością będzie realizowane przez Spółkę.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za najem socjalny lokali,
- 3) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 4) środki z budżetu gminy,
- 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Zakłada się, że w kolejnych latach dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być kredyty, a także środki uzyskane ze sprzedaży gruntów po rozbiórkach zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej oraz ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Finansowanie inwestycji i remontów w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy, następuje w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w danej nieruchomości.

Rozdział 8.

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 nieruchomości, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Na koszty utrzymania budynków składają się:

1. Koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne naprawy i remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii).

2. Ubezpieczenie budynków.

3. Koszty pozostałe (m.in. podatek od nieruchomości, koszty administracyjne, koszty utrzymania części wspólnych, oświetlenie części wspólnych, ogrzewanie części wspólnych, zużycie wody na potrzeby administracyjne, otoczenie budynku i innych jeśli wynikają z umowy).

4. Koszty modernizacji budynku i lokali.

5. Koszty inwestycyjne.

Zgodnie z przyjętymi założeniami dotyczącymi polityki mieszkaniowej na kolejne lata 2026 – 2030 określa się, że Gmina przeznaczy na zasób mieszkaniowy środki finansowe przedstawione w poniższej tabeli:

Lp	Rodzaj wydatków	Rok 2026 /zł/	Rok 2027 /zł/	Rok 2028 /zł/	Rok 2029 /zł/	Rok 2030 /zł/
1	Koszty bieżącej eksploatacji	2 741 000	3 044 000	2 932 000	3 096 000	3 267 000
2	Koszty remontów (w tym fundusz remontowy)	1 840 000	1 850 000	1 906 000	1 970 000	2 059 000
3	Koszty modernizacji	130 000	130 000	130 000	130 000	150 000
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000
Σ		5 047 000	5 360 000	5 304 000	5 532 000	5 812 000
5	Koszty inwestycyjne	3 000 000	3 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000

Rozdział 9.

Inne działania mające wpływ na poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, umożliwiając osobom znajdującym się w ciężkiej sytuacji życiowej lub niedostatku zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych.

Działania gminy skierowane są głównie na wyeliminowanie budynków w najgorszym stanie technicznym, najbardziej skapitalizowanych, bez urządzeń sanitarnych, nie spełniających minimalnych wymagań użytkowych, szpecących swoim wyglądem otoczenie.

Gmina prowadzi działania zmierzające do zamian lokali z urzędu w stosunku do osób mających kłopoty z regulowaniem należności za zajmowany lokal.

W przypadku pozyskania funduszy i realizacji budowy nowego budynku z lokalami mieszkalnymi najemcy, którzy dbają o wynajmowane mieszkania, opłacający regularnie należności, otrzymają propozycję zamiany na lokal w nowo wybudowanym budynku. W ich miejsce, do lokali o gorszym standardzie, zostaną przeniesieni lokatorzy z budynków do rozbiórek, nie wywiązujący się z obowiązków najemcy.

Do podstawowych działań zmierzających do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym należeć będzie:

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
2. Bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności,
3. Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie jego standardu,
4. Weryfikacja sposobu użytkowania lokali poprzez:
 - a) ustalanie sytuacji wynajmowania, podnajmowania czy oddawania do bezpłatnego użytkowania bez zgody wynajmującego,
 - b) monitorowania stanu osobowego w lokalu, a w szczególności zamieszkiwania najemców w lokalach do których posiadają tytuł prawny.
5. Ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
6. Zamiana w ramach zasobu mieszkaniowego gminy Grodzisk Mazowiecki mająca na celu dostosowanie potrzeb lokalowych i zdolności finansowej zainteresowanych zamianą.
7. Dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2023 poz. 725) na Radę Miejską w Grodzisku Mazowieckim został nałożony obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwalenie zaproponowanego programu będzie stanowić podstawę do podejmowania działań przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim w latach 2026-2030.