

**UCHWAŁA NR VII/77/24
RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU**

z dnia 30 grudnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Nasielsk na lata 2025- 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nasielsk na lata 2025 - 2029", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.

§ 3. Uchyla się Uchwałę Nr V/53/24 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 24 października 2024 r.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

Marek Gerasik

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nasielsk na lata 2025-2029

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nasielsk na lata 2025 – 2029 jest:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy Nasielsk,
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Nasielsk,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Nasielsk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **ustawie** bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę 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),
2. **zarządcy** - należy przez to rozumieć Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.,
3. **NBM** – należy przez to rozumieć Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.,
4. **czynszu** - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu,
5. **gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Nasielsk,
6. **najemcy/lokator** – należy rozumieć przez to najemcę lokalu lub osobę używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
7. **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
8. **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
9. **umowie najmu socjalnego lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 22 ustawy,
10. **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 6 ustawy,
11. **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 a ustawy,
12. **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
13. **programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nasielsk na lata 2025-2029,
14. **wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (wartość odtworzeniowa 1m²)** - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 lit. a ustawy,
15. **kosztach utrzymania lokalu** – należy przez to rozumieć koszty, o których mowa art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy.

§ 3. 1. Realizacja celów określonych w § 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru socjalnych lokali i mieszkań na czas nieoznaczony poprzez:
 - a) budownictwo,
 - b) wynajem przez Gminę lokali od innych podmiotów,

- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez zmniejszanie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego oraz racjonalną gospodarkę remontową,
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej oraz stopniowe urealnienie czynszu, a także stosowanie obniżek dla rodzin o niskich dochodach.

§ 4. Do gospodarowania lokalami wynajętymi przez Gminę z przeznaczeniem na podnajem stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Nasielsk.

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 9 sierpnia 2024 roku tworzy 155 lokali.

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nasielsk.

	Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	Lokale stanowiące 100% własności Gminy
Ilość lokali	93	62

W mieszkaniowym zasobie Gminy, zasób lokali przeznaczonych do najmu socjalnego tworzy 13 lokali i 3 pomieszczenia tymczasowe.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy wyposażony jest w większości w instalacje techniczno – sanitarne.

Tabela Nr 2. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno – sanitarne.

Wyposażenie	Liczba mieszkań z określonym wyposażeniem
Wodociąg	155
Kanalizacja (szambo)	155
Centralne ogrzewanie	91
Łazienka/WC	148
Ciepła woda	109
Kuchnia bez okna	18

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Budynki stanowiące własność lub współwłasność Gminy, zlokalizowane są na jej terenie. Większość z nich wybudowana została przed 1950 rokiem. Zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Przy dochodzeniu do założonych standardów budynków i lokali komunalnych, według wstępnych ocen, około 70 % zasobów mieszkaniowych wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym.

Tabela Nr 3. Ocena stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy:

Charakterystyka zasobu	2025	2026	2027	2028	2029
Dobry*	43 %	43 %	43 %	43 %	43 %
średni**	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %
Zły***	17 %	17 %	17 %	17 %	17 %

* stan dobry- budynek nie wymaga remontu, aż do następnego przeglądu technicznego

** jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 2 lat

*** budynek wymaga pilnego remontu (w okresie 1 roku) w zakresie przynajmniej 1 elementu

4. Rozmieszczenie mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 9 sierpnia 2024 roku.

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale rozmieszczone na terenie miasta i gminy Nasielsk.

Tabela Nr 4. Rozmieszczenie mieszkaniowego zasobu Gminy Nasielsk.

Miejscowość	ulica	Liczba lokali gminnych w budynku
Nasielsk	Garbarska 7	2
Nasielsk	Kilińskiego 1/3	1
Nasielsk	Kilińskiego 6	3
Nasielsk	Kilińskiego 29A	1
Nasielsk	Kilińskiego 29B	2
Nasielsk	Młynarska 1	4
Nasielsk	Piłsudskiego 17	2
Nasielsk	Rynek 4	1
Nasielsk	Rynek 10	3
Nasielsk	Rynek 29	2
Nasielsk	Rynek 30	2
Nasielsk	Rynek 34	2
Nasielsk	Rynek 37	2
Nasielsk	Sportowa 4A	10
Nasielsk	Sportowa 4B	6
Nasielsk	Sportowa 4C	1
Nasielsk	Sportowa 6	2
Nasielsk	Sportowa 8	2
Nasielsk	Sportowa 10	2
Nasielsk	Sportowa 12A	1
Nasielsk	Sportowa 12B	2
Nasielsk	Starzyńskiego 3	3
Nasielsk	Starzyńskiego 4A	2
Nasielsk	Warszawska 1	2
Nasielsk	Warszawska 3	6
Nasielsk	Warszawska 8	2
Nasielsk	Warszawska 10	3
Nasielsk	Warszawska 12	6
Nasielsk	Warszawska 14A	2
Nasielsk	Warszawska 20	2
Nasielsk	Warszawska 25	1
Nasielsk	Warszawska 52	10
Nasielsk	Warszawska 52B	13
Nasielsk	Warszawska 55	3
Nasielsk	Warszawska 60	2
Nasielsk	Wąska 6	7

Chrcynno 136		20
Chrcynno 138		1
Chrcynno 139		2
Cieksyn	Piłsudskiego 6A	2
Stare Pieścirogi	Parkowa 4	11
Popowo Borowe 111A		3

5. W latach 2020 - 2024 sprzedano ogółem 52 lokale na łączną kwotę 1 145 667,70 zł.

Tabela Nr 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2024.

Rok sprzedaży	Kwota sprzedaży	Ilość sprzedanych lokali
2020	449 000,00 zł	22
2021	298 203,80 zł	20
2022	168 220,00 zł	2
2023	41 868,20 zł	2
2024	188 375,70 zł	6
Łącznie	1 145 667,70 zł	52

6. Lokale odzyskiwane w wyniku migracji ludności.

Gmina odzyskuje lokale w ramach posiadanego zasobu, poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisję, zgony, wyprowadzenie się najemcy, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych.

Odzyskane w ten sposób lokale charakteryzują się obniżonym standardem, wymagają remontów o znacznych nakładach, bądź nie spełniają wymogów technicznych dla lokalu mieszkalnego.

Liczba odzyskiwanych lokali corocznie maleje, szczególnie w zakresie lokali pełnostandardowych.

Odzyskiwane lokale przeznaczane są na:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody,
- 2) lokale przeznaczone do najmu socjalnego dla osób znajdujących się w niedostatku,
- 3) lokale zamienne,
- 4) realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego,
- 5) dostarczanie lokali w wyniku zamian,
- 6) likwidację lokali niesamodzielnych,
- 7) kwalifikowanie mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy,
- 8) dostarczanie tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział 3. **Potrzeby mieszkaniowe**

§ 6. 1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania,
- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję,
- 4) racjonalnego gospodarowania zasobem poprzez np. zamiany, likwidacje lokali niesamodzielnych, zmianę sposobu użytkowania.

2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne według stanu na dzień 9 sierpnia 2024 roku wynosi:

- | | | |
|--|---|----|
| 1) lokale na czas nieoznaczony | - | 39 |
| 2) lokale przeznaczone do najmu socjalnego | - | 19 |
| 3) lokale do zamian | - | 7 |

3. Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali przeznaczonych do najmu socjalnego na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych zgodnie z postępowaniami komorniczymi na podstawie tytułu wykonawczego. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Zapotrzebowanie na lokale przeznaczone do najmu socjalnego wynika z wyroków orzekających eksmisję lokali, w tym:

- 1) z zasobów Gminy,
- 2) ze Spółdzielni Mieszkaniowych,
- 3) właścicieli prywatnych,
- 4) inne.

§ 7. 1. W związku z wejściem w życie, z dniem 16 listopada 2011 r. ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.725) oraz ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1568), na bieżąco tworzony jest zasób tymczasowych pomieszczeń z uwzględnieniem określonych potrzeb.

2. W związku z art. 17 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283, 1572) prowadzenie i zapewnienie miejsc w mieszkaniach treningowych lub wspomaganych tworzone będzie na bieżąco z uwzględnieniem określonych potrzeb.

Rozdział 4.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 8. 1. Jako podstawę określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2025 - 2029 przyjęto dane według stanu na dzień 9 sierpnia 2024 roku zawarte w § 5 ust. 1 załącznika do Uchwały.

2. Zadania określone w §1 ust. 1 pkt 1 w załączniku do Uchwały, Gmina realizuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, bądź w inny sposób, m.in. wynajmując lokale od innych właścicieli.

3. W okresie realizacji Programu planowane jest wykwaterowanie mieszkańców z lokali mieszkalnych, z uwagi na zły stan techniczny budynków. W związku z powyższym, Gmina może być zobowiązana do dostarczenia najemcom lokali zamiennych.

§ 9. Źródła pozyskiwania lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego do mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią w szczególności:

- 1) inwestycje mieszkaniowe,
- 2) wynajem lokali od innych właścicieli:
 - a) w celu podnajęcia osobom dotychczas w nich zamieszkałym, wobec których sąd orzekł prawomocnie eksmisję z prawem do lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego,
 - b) w celu podnajęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, zamiennego lub lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego,
- 3) dostosowanie budynków i lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 4) zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne,
- 5) dokonywanie zamian w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 10. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Tabela Nr 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Rok	2024 wg. stanu na dzień 09.08.2024 r.	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych	155	153	151	149	147	145

2. Prognozy mają charakter wyłącznie szacunkowy m.in. z uwagi na:

- 1) konieczność wykwaterowania najemców z budynków w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
- 2) konieczność realizacji prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.
- 3) przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniono:
 - a) sprzedaż lokali na rzecz najemców tych lokali,
 - b) rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny,
 - c) rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków w związku z prowadzonymi inwestycjami,
 - d) pozyskanie lokali w wyniku inwestycji,
 - e) przekwalifikowanie mieszkań zwalnianych przez dotychczasowych najemców, na lokale przeznaczone do najmu socjalnego lub tymczasowe pomieszczenia.

§ 11. 1. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, która odbywać się będzie w szczególności poprzez:

- 1) przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków,
- 2) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny.

§ 12. 1. W wyniku poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział 5.

Analiza potrzeb oraz plan remontów mieszkaniowego zasobu Gminy wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 13. 1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Zarządzającego na podstawie przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez pracowników Zarządzającego.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji. Planowanie remontów budynków w latach 2025-2029 wynika z prognoz możliwości finansowania ich przez Gminę, w poszczególnych latach.

Tabela Nr 7. Prognozowane koszty remontów dla budynków i lokali stanowiących własność Gminy w poszczególnych latach

Plan remontów na lata 2025-2029

	2025	2026	2027	2028	2029
Remonty dachów i kominów	80 000,00	50 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Klatki schodowe, remonty elewacji, termomodernizacje	0,00	0,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Remonty instalacji wod.-kan. i c.o.	10 000,00	10 000,00	18 000,00	19 000,00	10 000,00
Naprawy instalacji elektrycznej	5 000,00	7 000,00	8 000,00	9 000,00	10 000,00
Naprawa stolarki okiennej i drzwiowej	0,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	25 000,00
Remonty lokali do ponownego zasiedlenia	0,00	25 000,00	24 000,00	17 000,00	20 000,00
Roboty nieprzewidziane, awarie	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Razem	100 000,00	107 000,00	105 000,00	100 000,00	100 000,00

Podane kwoty to prognozowane wysokości kosztów w kolejnych latach (są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie).

3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) dotacji z budżetu Gminy,
- 3) innych źródeł, np. kredyty, fundusze specjalne, darowizny itp.

4. W ramach wymienionych w ust. 3 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia,
- 2) prace zapobiegawcze,
- 3) prace zachowawcze.

5. Priorytety prac remontowych, określone w ust. 4, będą realizowane poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów,
- 2) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
 - a) gazowych,
 - b) wodno-kanalizacyjnych,
 - c) elektrycznych,
 - d) centralnego ogrzewania,
- 3) przeprowadzenie remontów elewacji, w tym w szczególności:
 - a) docieplenie ścian,
 - b) wymianę stolarki (obejmującej: okna, drzwi, podłogi),
 - c) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych,
 - d) malowanie elewacji,
- 4) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynku,

- 5) remonty lokali mieszkalnych,
- 6) roboty zduńskie,
- 7) remonty dróg dojazdowych, chodników i podwórz.

6. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków z udziałem Gminy wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 14. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, ustala Burmistrz Nasielska w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

3. Stawka bazowa czynszu jest stawką ustaloną dla lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wod. – kan., wc lub łazienkę, przy czym dla strefy I zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Nasielska, a dla strefy II obniża się o 20% w stosunku do stawki strefy I.

4. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

§ 15. 1. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu dla I i II strefy położenia lokali mieszkalnych w kolejnych latach realizacji Programu. W powyższym celu Burmistrz Nasielska może podwyższyć stawkę bazową czynszu w każdym roku do:

- 1) w roku 2025 – 1,25 % stawki odtworzeniowej,
- 2) w roku 2026 – 1,50 % stawki odtworzeniowej,
- 3) w roku 2027 – 1,75 % stawki odtworzeniowej,
- 4) w roku 2028 – 2,00 % stawki odtworzeniowej,
- 5) w roku 2029 – 2,25 % stawki odtworzeniowej.

2. Stawki czynszu zaokrągla się do pełnych dziesiątek groszy.

§ 16. 1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość.

2. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku, kondygnację,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

3. Ustala się dwie strefy położenia budynków na terenie Gminy Nasielsk:

I strefa – miasto Nasielsk,

II strefa - budynki położone poza obrębem miasta.

Tabela Nr 8. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu w I i II strefie położenia budynków.

Czynnik wyposażenia	I strefa	II strefa
mieszkanie z wod. – kan., wc lub łazienka	stawka bazowa	stawka bazowa = stawka bazowa strefy I obniżona o 20%

Czynniki obniżające		
Czynnik wyposażenia	%	
ciemna kuchnia	5	5
zamieszkiwanie w lokalu usytuowanym powyżej 3 piętra	5	5
Czynniki podwyższające dla I i II strefy		
Czynnik wyposażenia	%	
centralne ogrzewanie dostarczane do poszczególnych lokali mieszkalnych z lokalnej ciepłowni	20	
zamieszkiwanie w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych	5	

4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę, najemcę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona zgodnie z tabelą Nr 8.

5. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 17. 1. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. zgodnie z umową. Gmina nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

2. Administrowanie przez NBM Sp. z o.o. zasobem, o którym mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie ze stosowną Uchwałą Rady Miejskiej w Nasielsku w przedmiotowym zakresie.

Rozdział 8.

Planowana sprzedaż lokali gminnych

§ 18. 1. Gmina będzie dokonywać sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym. Sprzedaż lokali mieszkalnych, odbywać się będzie zgodnie ze stosowną Uchwałą Rady Miejskiej w Nasielsku w przedmiotowej sprawie.

2. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.

3. Wolne lokale mieszkalne, w tym ostatnie wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, o powierzchni powyżej 80 m² mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 20%. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

5. Planuje się roczną sprzedaż lokali w ilości, określonej w tabeli nr 9, z możliwością jej zwiększenia.

Tabela Nr 9. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025 - 2029.

Prognozowana sprzedaż lokali	Rok sprzedaży				
	2025	2026	2027	2028	2029
	2	2	2	2	2

Rozdział 9.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy

§ 19. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Nasielsk:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 4) dotacje.

2. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) kredyty i pożyczki,
- 5) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Nasielsk socjalnych lokali lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- 6) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 7) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 8) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
- 9) koszty rozbiórek budynków.

3. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne.

Tabela Nr 10. Zaległości w opłatach za mieszkania w okresie 2021 - 2023

Rok	Zaległość w zł (bez odsetek) - czynsz wraz z opłatami współzależnymi
2021	491 886,12
2022	481 712,39
2023	400 028,01

Na dzień 31.12.2023 r. zaległość w opłacaniu czynszu (bez odsetek) dotyczy 28 lokali, w tym 12 lokali z zaległością powyżej 3 miesięcy.

Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki, jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów energetycznych, a także niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych (brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów płatniczych rodziny), brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

§ 20. 1. Prognozowane koszty na lata 2025 – 2029 utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków.

2. Prognozowane koszty utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) w latach 2025 - 2029 mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali.

3. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową będzie zależeć głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy.

Tabela Nr 11. Prognoza wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Nasielsk.

Koszty prognozowane na lata 2025-2029

	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:	1 010 960,00	1 051 398,00	1 093 453,00	1 137 191,00	1 182 678,00
➤ Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	281 000,00	292 240,00	303 929,00	316 086,00	328 729,00
Koszty remontów oraz modernizacji	257 856,00	268 170,00	278 896,00	290 051,00	301 653,00
Inne koszty	280 011,00	291 211,00	302 859,00	314 973,00	327 571,00
Koszty inwestycyjne	184 500,00	278 000,00	308 000,00	603 500,00	0,00

Podane koszty to prognozowane wysokości kosztów w kolejnych latach (są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie).

Z zestawienia wydatków i wpływów wynika, iż planowane wpływy z czynszów pomimo zaplanowanej ekonomizacji nie pokryją niezbędnych kosztów utrzymania i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 10.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 21. 1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) odzyskiwanie lokali o niższym standardzie z przeznaczeniem na lokale przeznaczane do najmu socjalnego i tymczasowe pomieszczenia,
- 3) stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np. wc, łazienki, kuchni, przedpokoju),
- 4) efektywne funkcjonowanie w realizacji zamiany lokali (w celu racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, zamiana lokali może nastąpić w wyniku propozycji Gminy złożonej najemcy przez NBM lub z inicjatywy najemcy),
- 5) nie przewiduje się remontów budynków i lokali, które spowodowałyby konieczność zamiany lokali (w przypadku wykonywania jakichkolwiek prac, prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części lokalu, bez konieczności opróżniania mieszkania przez najemcę),
- 6) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,

- 7) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 8) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
- 9) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
 - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny,
 - c) poprzez złożenie przez najemcę oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.