

**UCHWAŁA NR V/53/24
RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU**

z dnia 24 października 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) 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała 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. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. i podlega publikacji 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. 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 roku 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 8 lit. a 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 socjalnych lokali 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.

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 3. 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 4. 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. eksmisje, 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) socjalne lokale dla osób znajdujących się w niedostatku,
- 3) lokale zamienne,
- 4) realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
- 5) dostarczanie lokali w wyniku zamian,
- 6) likwidację lokali niesamodzielnych,
- 7) kwalifikowanie mieszkań do remontu na koszt przysłego 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) socjalne lokale | - | 19 |
| 3) lokale do zamian | - | 7 |

3. Gmina zobowiązana jest do dostarczania socjalnych lokali 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 socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Zapotrzebowanie na socjalne lokale 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 z późn. zm.), 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) 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. 1. Źródła pozyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych 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 socjalnego,
 - b) w celu podnajęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, zamiennego lub 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.

2. Zwalniane z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, których standard uzasadnia przeznaczenie ich na socjalne lokale bądź tymczasowe pomieszczenia, będą w pierwszej kolejności przeznaczane na realizację wyroków sądowych, orzekających uprawnienie do socjalnego lokalu.

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

Tabela Nr 5. 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 socjalnego lokalu 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 socjalne lokale 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 6. Prognozowane koszty remontów dla budynków i lokali stanowiących własność Gminy w poszczególnych latach

| Remonty ogółem | Środki na pokrycie remontów | | | | |
|-------------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| | 100 000,00 zł | 100 000,00 zł | 100 000,00 zł | 100 000,00 zł | 100 000,00 zł |

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 7. 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 | 30 | |
| 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 7.

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.

§ 17. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat.

2. Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, może być obniżony zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela Nr 8. Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu z wyłączeniem czynszu dla socjalnych lokali i pomieszczeń tymczasowych. ?

| Wysokość obniżki | Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa domowego – ustalony w % w porównaniu do kwoty najniższej emerytury | |
|-------------------------|---|---|
| | <i>Gospodarstwo wieloosobowe</i> | <i>Gospodarstwo jednoosobowe</i> |
| 20% | do 50% najniższej emerytury | do 60% najniższej emerytury |
| 10% | powyżej 50-55% najniższej emerytury | powyżej 60% do 65% najniższej emerytury |

3. Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

W przypadku, gdy utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy 12-miesięczne (art. 7 ust. 3 ustawy).

4. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

§ 18. Obniżki stawki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

1. najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,

2. wynajmowania lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętego w drodze przetargu,

3. wynajmowania socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego,

4. gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,

5. gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny, chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

§ 19. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżek (wynikających z czynników podanych w tabeli nr 7) nie może być niższa niż stawka czynszu za socjalny lokal.

§ 20. 1. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Nasielska. Stawka czynszu 1m² powierzchni użytkowej socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, ustalonej dla danej strefy.

2. Do czynszu za socjalne lokale i tymczasowe pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

3. Nie obniża się stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.

§ 21. Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, przy czym przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez zarządcę lokalu po zastosowaniu obniżek dochodowych przedstawionych w tabeli Nr 8.

Rozdział 7.

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

§ 22. 1. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. zgodnie z umową.

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

§ 23. 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

§ 24. 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.

§ 25. 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 zależeć będzie zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy.

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

| Wydatki we wspólnotach mieszkaniowych w zł | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | |
| 777 389,36 | 808 484,94 | 840 824,33 | 874 457,31 | 909 435,60 | |
| Wydatki w budynkach stanowiących 100% własność Gminy w zł | | | | | |
| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | |
| 689 176,19 | 716 473,23 | 745 412,96 | 775 229,48 | 806 238,66 | |
| Pozostałe wydatki w mieszkaniowym zasobie Gminy w zł | | | | | |
| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | |
| 20 132,99 | 20 938,31 | 21 775,84 | 22 646,87 | 23 552,75 | |
| Planowane przychody z czynszów i opłat niezależnych w zł we wspólnotach i budynkach stanowiących własność Gminy | | | | | |
| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | |
| 789 822,25 | 821 415,14 | 854 271,74 | 888 442,61 | 923 980,32 | |
| Koszty w budynkach we wspólnotach mieszkaniowych w zł | | | | | |
| Koszty | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| Fundusz eksploatac. | 134 183,33 | 139 550,66 | 145 132,69 | 150 937,99 | 156 975,51 |
| Fundusz remontowy | 142 820,35 | 148 533,16 | 154 474,49 | 160 653,47 | 167 079,61 |
| Koszty zarządzania | 342 257,39 | 355 947,68 | 370 185,59 | 384 993,01 | 400 392,73 |
| Koszty na opłaty niezależne | 158 128,30 | 164 453,43 | 171 031,57 | 177 872,83 | 184 987,74 |
| Razem | 777 389,36 | 808 484,94 | 840 824,33 | 874 457,31 | 909 435,60 |
| Koszty w budynkach stanowiących 100% własność Gminy w zł | | | | | |
| Koszty | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| Wydatki na bieżące utrzymanie | 161 003,61 | 167 443,75 | 174 141,50 | 181 107,16 | 188 351,45 |
| Koszty zarządzania | 241 600,32 | 251 26,33 | 261 314,91 | 271 767,50 | 282 638,20 |
| Koszty na opłaty niezależne | 286 572,26 | 298 035,15 | 309 956,56 | 322 354,82 | 335 249,01 |
| Razem | 689 176,19 | 716 743,23 | 74 412,96 | 775 229,48 | 806 238,66 |

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.

§ 26. 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 socjalne lokale 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) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,

- 6) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 7) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
- 8) 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) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.