

**UCHWAŁA NR XII/120/19
RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU**

z dnia 28 listopada 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Nasielsk na lata 2020- 2024**

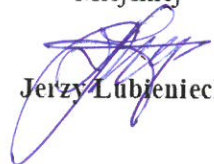
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska w Nasielsku uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nasielsk na lata 2020 - 2024.", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2020 r. i podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Jerzy Lubieniecki

Załącznik do uchwały Nr XII/120/19
Rady Miejskiej w Nasielsku
z dnia 28 listopada 2019 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nasielsk na lata 2020-2024

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nasielsk na lata 2020 – 2024 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 (Dz.U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.),

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 lokal 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. **tyczasowym 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 2020-2024,

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 komunalnych poprzez:
 - a) budownictwo komunalne,
 - 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 21 października 2019 roku tworzy 215 lokali.

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nasielsk.

	Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	Lokale stanowiące 100% własności Gminy
Ilość lokali	145	70

W mieszkaniowym zasobie Gminy, zasób socjalnych lokali tworzy 11 lokali i 1 pomieszczenie 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	215
Kanalizacja (szambo)	215
Centralne ogrzewanie	116
Łazienka/WC	193
Ciepła woda	156
Kuchnia bez okna	29

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 21 października 2019 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	Elektronowa 8/10	1
Nasielsk	Garbarska 7	3
Nasielsk	Kilińskiego 1/3	1
Nasielsk	Kilińskiego 6	4
Nasielsk	Kilińskiego 29A	3
Nasielsk	Kilińskiego 29B	2
Nasielsk	Młynarska 1	4
Nasielsk	Piłsudskiego 17	5

Nasielsk	Rynek 4	2
Nasielsk	Rynek 4A	1
Nasielsk	Rynek 10	3
Nasielsk	Rynek 13/15	3
Nasielsk	Rynek 22	1
Nasielsk	Rynek 29	3
Nasielsk	Rynek 30	2
Nasielsk	Rynek 34	3
Nasielsk	Rynek 37	2
Nasielsk	Sportowa 4A	14
Nasielsk	Sportowa 4B	12
Nasielsk	Sportowa 4C	1
Nasielsk	Sportowa 6	3
Nasielsk	Sportowa 8	8
Nasielsk	Sportowa 10	6
Nasielsk	Sportowa 12A	4
Nasielsk	Sportowa 12B	4
Nasielsk	Starzyńskiego 3	4
Nasielsk	Starzyńskiego 4A	5
Nasielsk	Warszawska 1	2
Nasielsk	Warszawska 3	6
Nasielsk	Warszawska 8	2
Nasielsk	Warszawska 10	6
Nasielsk	Warszawska 12	7
Nasielsk	Warszawska 14A	2
Nasielsk	Warszawska 20	3
Nasielsk	Warszawska 25	2
Nasielsk	Warszawska 52	10
Nasielsk	Warszawska 52B	13
Nasielsk	Warszawska 52C	1
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
Cieksyn	Spacerowa 9	1
Mogowo	Sobieskiego 13	5
Stare Pieścirogi	Parkowa 4	10
Popowo Borowe 111A		3

5. W latach 2014 - 2019 sprzedano ogółem 49 lokali na łączną kwotę 1 726 063,06 zł.

Tabela Nr 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-19.

Rok sprzedaży	Kwota sprzedaży	Ilość sprzedanych lokali
2014	109 470,00 zł	3
2015	207 425,00 zł	7
2016	191 575,00 zł	6
2017	440 616,10 zł	16
2018	331 961,96 zł	6
2019	445 015,00 zł	11
Łącznie	1 726 063,06 zł	49

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 przeznaczone 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 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, likwidację lokali niesamodzielnych, zmianę sposobu użytkowania.

2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne według stanu na dzień 21 października 2019 roku wynosi:

- | | |
|----------------------------------|------|
| 1) lokale na czas nieoznaczony - | 41 |
| 2) socjalne lokale | - 14 |
| 3) lokale do zamian | - 8 |

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 2011r. ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy –Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz.1460 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 12.03.2004 r. o pomocy społecznej prowadzenie i zapewnienie miejsc w mieszkaniach chronionych tworzone będzie na bieżąco z uwzględnieniem określonych potrzeb.

Rozdział 4.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkańczego Gminy

§ 8.1. Jako podstawę określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2020-2024 przyjęto dane według stanu na dzień 21 października 2019 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 podjęcia osobom dotychczas w nich zamieszkałym, wobec których sąd orzekł prawomocnie eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
 - b) w celu podjęcia osobom zakwalifikowanym do wynajęcia lokalu komunalnego, zamiennego lub socjalnego,
- 3) adaptacje 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	2019 wg. stanu na dzień 21.10.2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba lokali mieszkalnych	215	213	211	209	207	205

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 2020-2024 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				
	2020	2021	2022	2023	2024
	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 łazienka, 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 2020 | – | 1,25 % stawki odtworzeniowej, |
| 2) w roku 2021 | – | 1,50 % stawki odtworzeniowej, |
| 3) w roku 2022 | – | 1,75 % stawki odtworzeniowej, |
| 4) w roku 2023 | - | 2,00 % stawki odtworzeniowej, |
| 5) w roku 2024 | – | 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		%
ciepła woda		30
centralne ogrzewanie		65
ciepła woda i centralne ogrzewanie		90
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	
	Gospodarstwo wieloosobowe	Gospodarstwo jednoosobowe
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 to uzasadnia, 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 m.² 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 2020-2024.

Prognozowana sprzedaż lokali	Rok sprzedaży				
	2020	2021	2022	2023	2024
	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 2017-2019.

Rok	Zaległość w zł (bez odsetek)
2017	54 773,61
2018	96 572,44
2019	80 718,71

Na dzień 31.12.2018 r. zaległość w opłacaniu czynszu (bez odsetek) dotyczy 147 lokali, w tym 80 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 płacniczych rodziny), brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

§ 25. 1. Prognozowane koszty na lata 2020 – 2024 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 2020-2024 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 zależała 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					
2020	2021	2022	2023	2024	
700 553,16	711 061,45	721 727,36	732 553,26	743 541,56	
Wydatki w budynkach stanowiących 100% własność Gminy w zł					
2020	2021	2022	2023	2024	
544 097,84	552 259,30	560 543,19	568 951,34	577 485,61	
Pozostałe wydatki w mieszkaniowym zasobie Gminy w zł					
2020	2021	2022	2023	2024	
222 548,16	225 886,38	229 274,68	232 713,80	236 204, 51	
Planowane przychody z czynszów i opłat niezależnych w zł we wspólnotach i budynkach stanowiących własność Gminy					
2020	2021	2022	2023	2024	
650 000,00	700 000,00	720 000,00	730 000,00	740 000,00	
Koszty w budynkach we wspólnotach mieszkaniowych w zł					
Koszty	2020	2021	2022	2023	2024
Fundusz eksploatac.	152 072,50	154 353,59	156 668,88	159 018,91	161 404,19
Fundusz remontowy	169 218,85	171 757,13	174 333,49	176 948,49	179 602,72
Koszty zarządzania	172 268,18	174 852,20	177 474,98	180 137,10	182 839,16
Koszty na opłaty niezależne	206 993,63	210 098,53	213 250,01	216 448,76	219 695,49
Razem	700 553,16	711 061,45	721 727,36	732 553,26	743 541,56
Koszty w budynkach stanowiących 100% własność Gminy w zł					
Koszty	2020	2021	2022	2023	2024
Wydatki na bieżące utrzymanie	305 598,12	310 182,09	314 834,82	319 557,34	324 350,70
Koszty zarządzania	75 393,60	76 524,50	77 672,37	78 837,46	80 020,02
Koszty na opłaty niezależne	163 106,12	165 552,71	168 036,00	170 556,54	173 114,89
Razem	544 097,84	552 259,30	560 543,19	568 951,34	577 485,61

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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej


Jerzy Kukuczki