

UCHWAŁA NR .../..../2023
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
z dnia 2023 r.

***w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2023-2027***

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z 8 marca o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022r., poz.172 ze zm.) uchwala się co następuje:

§ 1

Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2023-2027” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała nr XLIII/484/2022 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 6 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2023-2027.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 4

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

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2023-2027

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Celem programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2023-2027 jest ustalenie zasad i form tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali mieszkalnych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Dwór Mazowiecki do realizacji tych zadań. Ustala również zadania w zakresie remontów budynków komunalnych, sprzedaży lokali, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem Gminy, zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz źródła finansowania.

§ 2

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Nowy Dwór Mazowiecki,
- 2)wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców gminy Nowy Dwór Mazowiecki,
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością gminy Nowy Dwór Mazowiecki położonych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy oraz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z Gminą,
- 4) zarządzającym – należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości, któremu na zasadzie odrębnej umowy Gmina Nowy Dwór Mazowiecki powierzyła zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

- 5) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal mieszkalny w całości na własność gminy,
- 7) czynszu komunalnym – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) modernizacji – należy przez to rozumieć prace polegające na unowocześnieniu obiektu budowlanego, które podnoszą wartość użytkową,
- 9) remoncie bieżącym – należy przez to rozumieć prace polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego w obiekcie budowlanym.

§ 3

Podstawowym celem Programu jest wskazanie instrumentów do efektywnego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dążenie do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym warunków zamieszkiwania najemców lokali mieszkalnych.

§ 4

Zadania, o których mowa w § 3 Gmina realizuje :

- a)wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy,
- b)poprzez budowę budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na najem socjalny do odpłatnego używania,
- c)poprzez przebudowę budynków i pomieszczeń niemieszkalnych na najem socjalny, lokale zamienne i lokale z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
- d)w inny sposób np. poprzez wynajem mieszkań w zasobach innych niż gminne,
- e)poprzez przejęcie na własność lokali mieszkalnych z zasobów innych położonych na terenie gminy w celu przeznaczenia ich do odpłatnego używania,
- f)dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez realizowanie ciągłego procesu zamian pozwalającego na dostosowanie lokali do potrzeb mieszkaniowych i kondycji finansowej

- osób i rodzin, a także umożliwiających poprawę warunków mieszkaniowych,
- g)poprawa stanu technicznego i standardu lokali mieszkalnych,
- h)wspieranie osób z niepełnosprawnością w zakresie zaspakajania ich potrzeb mieszkaniowych,
- i)doskonalenie stosowania dotychczas instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w celu minimalizowania zadłużenia.

§ 5

Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o których mowa w § 4 będą realizowane poprzez:

- a) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego,
- b) wyznaczanie działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
- c) prowadzenie prac w zakresie uzbrojenia terenów i działek budowlanych w podstawowe urządzenia, sieci i drogi,
- d) stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych.

Rozdział 2

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 6

Prognozowana wielkość i struktura najmu mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2023-2027.

Lp.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Liczba lokali wynajmowanych za czynsz komunalny na koniec roku (szt.)	745	725	705	685	665
2.	Liczba lokali w najmie socjalnym na koniec roku (szt.)	94	96	98	100	102
	Razem	839	821	803	785	767

§ 7

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały w nieruchomości wspólnej.

2. Mieszkaniowy zasób gminy stanowi 839 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 34.542,16 m², w tym:

- a) 459 lokali o powierzchni 18.536,59 m² w budynkach stanowiących własność Gminy,
- b) 380 lokali mieszkalnych o powierzchni 16.003,57 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

3. Z ogólnej liczby lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony Gmina przeznacza lokale do wynajmu w ramach najmu socjalnego.

4. Umowy najmu socjalnego zawierane są na czas oznaczony i mogą być przedłużane na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

5. Gmina przeznaczyła na najem socjalny 94 lokale o powierzchni 3.220,99 m² w budynkach stanowiących własność Gminy.

6. Wpływ na zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy mają:

- a) sprzedaż lokali na rzecz najemców,
- b) rozbiórki budynków ze względu na zły stan techniczny.

7. Zapotrzebowanie na lokale komunalne oparte na podstawie wniosków zakwalifikowanych do pozytywnego załatwienia złożonych przez osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale Nr XL/487/14 z dnia 27 maja 2014r. oraz w uchwale Nr XXXVVIII/453/2018 zmieniająca uchwałę Nr LIII/526/06 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 23 października 2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- a) 250 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- b) 75 lokali na najem socjalny na mocy wyroków sądowych orzekających eksmisję.

8. Potrzeby mieszkaniowe ogółem uwzględniając zapotrzebowanie na lokale dla rodzin o niskich dochodach wynoszą 325 mieszkań, które Gmina obowiązana będzie dostarczać sukcesywnie w miarę realizacji zamierzeń.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych.

§ 8

1. Dla potrzeb poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy podejmowane będą działania:

a) podnoszące standard zamieszkiwania poprzez modernizację lokali bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, w celu likwidacji w.c. poza lokalem i budynkiem;

b) remonty bieżące i modernizacje budynków poprzez remonty dachów i przewodów kominowych, docieplenia budynków wraz z wymianą stolarki i wykonaniem izolacji budynku zwiększające energooszczędność budynków komunalnych;

c) związane ze zmianą sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i efektywności energetycznej;

d) związane z eliminacją zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali – na podstawie określenia stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki pięcioletnich i corocznych okresowych przeglądów technicznych budynków;

e) remonty i modernizacja lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.

2. Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym finansowane będą w ramach środków finansowych uzyskiwanych z dochodów najmu lub użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy nieruchomości. Natomiast remonty gruntowe i modernizacje oraz niezbędne rozbiórki komunalnych budynków komunalnych finansowane będą ze środków budżetu Gminy, w wysokości wynikającej z jej możliwości finansowych w danym roku.

3. Gmina będzie podejmować działania w kierunku pozyskiwania środków zewnętrznych w formie wsparcia finansowego i przeznaczać je na remonty budynków komunalnych.

4. Biorąc pod uwagę okres użytkowania budynków komunalnych oraz stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków komunalnych, nakłady na remonty w latach 2023-2027 kształtować się będą szacunkowo na kwotę 13.212.500,-zł, co daje rocznie kwotę w wysokości 2.642.500 zł.

Szacunkowy koszt potrzeb remontowych przedstawia tabela:

Prognoza nakładów finansowych na remonty budynków komunalnych w branży instalacyjno-sanitarnej:

2023	2024	2025	2026	2027
600.000	680.000	720.000	780.000	985.000

Prognoza nakładów finansowych na remonty budynków komunalnych w branży elektrycznej:

2023	2024	2025	2026	2027
600.000	620.000	680.000	750.000	750.000

Prognoza nakładów finansowych na remonty budynków komunalnych w branży budowlanej:

2023	2024	2025	2026	2027
1.000.000	1.200.000	1.210.000	1.240.000	1.397.500

Rozdział 4

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 9

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców, w tym wysokość udzielanych bonifikat oraz zasady sprzedaży z inicjatywy Burmistrza reguluje właściwa uchwała Rady Miejskiej w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych
2. Gmina nie ustala planu sprzedaży lokali, gdyż sprzedaż będzie realizowana na wniosek najemcy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 10

1. W zasobach komunalnych obowiązują stawki czynszu ustalone przez Burmistrza Miasta na wniosek zarządcy.
2. W stosunkach najmu, oprócz czynszu, zarządca działający w imieniu właściciela, może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych, uprawniających do używania

lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, zarządca może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
4. Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu lub opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 7 dni przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.
5. Podwyższenie czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości, dokonany najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela, zarządca zasobów mieszkaniowych jest obowiązany do przedstawienia lokatorom na piśmie zestawień opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 11

Kryteria ustalania wysokości czynszu:

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.
2. Dla lokali mieszkalnych odpowiadających standardowi podstawowemu w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej ustala się stawkę maksymalną.
3. Dla lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej obowiązują stawki obniżone proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę maksymalną.
4. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do standardu podstawowego oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej przedstawia tabela:

Lp .	Określenie czynników obniżających wartość użytkową lokalu	Kategoria	Wartość stawki bazowej w %
1.	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami technicznymi	I	100 %
2.	C.O., wod.-kan.	II	95 %
3.	Wod.-kan.	III	70 %
4.	Woda w budynku	IV	62 %

5. Warunkiem obniżenia czynszu jest:

- 1) położenie budynku,
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
- 3) ogólny stan techniczny budynku

6. Składnikami stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej mieszkalnych lokali komunalnych są:

- stawka eksploatacyjna: element zmienny czynszu,
- stawka funduszu remontowego : element stały.

7. Ustalając stawkę czynszu w zasobach komunalnych należy dążyć do tego, żeby jej wysokość nie była niższa niż średnia zaliczka eksploatacyjna i fundusz remontowy uchwalony przez wspólnoty mieszkaniowe.

7. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział 6

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 12

1. W latach 2023-2027 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zakłada się, że zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie nadal sprawowany przez Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o. na dotychczasowych warunkach, z założeniem dalszej poprawy obsługi lokatorów.
3. W miarę rozwoju firm prowadzących działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, zarząd wybranymi budynkami i lokalami

stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy może być powierzony zarządom licencjonowanym albo przedsiębiorcom zatrudniającym takich zarządców do wykonywania czynności zarządzania, wyłonionym na podstawie przepisów ustawy z 11.09.2019r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022r., poz.1710 z późn. zm.).

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 13

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą:

- 1) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych, w przypadku złożenia przez najemcę wniosku o wykup lokalu,
- 2) dotacje z budżetu państwa na tworzenie mieszkań chronionych,
- 3) dotacje z Funduszu Dopłat prowadzonego przez bank Gospodarstwa Krajowego dla gmin na budowę mieszkań społecznych w programie wsparcia społecznego budownictwa czynszowego; na budowę mieszkań komunalnych oraz na remonty budynków lub ich części, które ze względu na stan techniczny nie są użytkowane,
- 4) środki zabezpieczone w uchwale budżetowej z dochodów własnych,
- 5) środki pochodzące ze sprzedaży obligacji,
- 6) wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł finansowania określa odrębne uchwały.

Rozdział 8

Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali.

§ 14

Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób gminy Nowy Dwór Maz. w latach 2023 – 2027 w zakresie kosztów bieżącej eksploatacji, remontu oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wydatków inwestycyjnych, a także kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym z właścicieli przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków mieszkalnych	1.242.704	1.305.130	1.370.380	1.438.800	1.510.740
Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych	2.642.500	2.642.500	2.642.500	2.642.500	2.642.500
Wydatki inwestycyjne	120.000	140.000	150.000	180.000	200.000
Koszty zarządu nieruchomościami Wspólnymi w tym:	1.053.900	1.159.250	1.275.180	1.402.600	1.542.550
Koszty eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy	516.400	568.000	624.800	687.200	755.600
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	537.500	591.250	650.380	715.400	786.950

§ 15

1.Potrzeby - w okresie 2023-2027 powinny być podjęte następujące zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej:

- a) remont kapitalny budynków komunalnych,
- b) budowa budynków komunalnych na wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych.

2.Sposób finansowania zadań inwestycyjnych oraz ich wysokość określają uchwały budżetowe.

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

§16

1. Dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie.
2. Zasiedlanie nowo wybudowanych mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat na najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku.
3. Odzyskiwanie lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję.
4. Regularne i terminowe otrzymywanie należności z tytułu czynszu

§ 17

1.Na lokale zamienne przeznacza się m.in. lokale pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności, które będą zapewnione dla najemców lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich zły stan techniczny, nieopłacalny remont lub kolidujących z zamierzeniami inwestycyjnymi.

2.Na czas prowadzenia remontu najmowanych lokali mieszkalnych przewiduje się możliwość przekwaterowania (zamiany lokalu) najemców do innego lokalu mieszkalnego.

§ 18

W celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych i socjalnych podejmowane będą działania polegające w szczególności na:

1. realizacji programów mieszkaniowych
2. kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez:
 - a) wizję w terenie
 - b) wywiady środowiskowe
 - c) oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu i nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu
3. Zintensyfikowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i komorniczych.

U Z A S A D N I E N I E

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakazuje uchwalenie przez Radę Gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący co najmniej 5 lat.

Z uwagi na fakt, że w uchwale Nr XLIII/484/2022 Rady Miejskiej z dnia 06 grudnia 2022r. nie wykazano wysokości kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także kosztów inwestycyjnych należało uchylić uchwałę i opracować ponownie uwzględniając powyższe braki.