

Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Miejskiej Nr z dnia.....

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2012-2016

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Celem programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2012-2016 jest ustalenie zasad i form tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, 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

Ilekoć 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 i użytkowych 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 (Dz. U. z 2005r.Nr 31,poz.266 z późn. zm.)
- 6/ budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący w całości własność gminy,
- 7/ lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal samodzielny lub garaż położony w budynku, przeznaczony do użytkowania na cele inne niż mieszkalne,
- 8/ remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia,

- 9/ modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje,
- 10/ instalacjach podstawowych – należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i ciepłą.
- 11/ wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w pomieszczenia pomocnicze /kuchnię, pomieszczenia techniczno-sanitarne, pomieszczenia służące do komunikacji wewnętrznej oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych oraz w instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

§ 3

1. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, dostarczać będzie lokale socjalne i lokale zamienne oraz wynajmować lokale mieszkalne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Obowiązkiem Gminy będzie również tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 4

Zadania, o których mowa w § 3 ust.1 Gmina realizuje :

- 1/ wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2/ poprzez budowę budynków mieszkalnych z lokalami socjalnymi i lokalami mieszkalnymi z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
- 3/ poprzez przebudowę budynków i pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne, lokale zamienne i lokale mieszkalne z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
- 4/ w inny sposób np. poprzez wynajem mieszkań w zasobach innych niż gminne,
- 5/ poprzez przejęcie na własność lokali mieszkalnych z zasobów innych położonych na terenie gminy w celu przeznaczenia ich do odpłatnego używania.

§ 5

Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o których mowa w § 3 ust.2 będą realizowane poprzez:

- 1/ zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego,
- 2/ wyznaczanie działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
- 3/ prowadzenie prac w zakresie uzbrojenia terenów i działek budowlanych w podstawowe urządzenia, sieci i drogi,
- 4/ stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych.

Rozdział 2

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 6

Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Nowy Dwór Mazowiecki charakteryzuje załącznik nr 1, 2 i 3 niniejszego programu.

§ 7

1. Na mieszkaniowy zasób Gminy składa się:

a/ 491 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 22.025,24 m² w budynkach stanowiących własność gminy,

b/ 659 lokali mieszkalnych o powierzchni 27.658,12 m² w budynkach, w których gmina posiada udziały ,

c/ 92 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 3.220,99 m² w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Zapotrzebowanie na lokale komunalne oparte na podstawie wniosków zakwalifikowanych do pozytywnego załatwienia złożonych przez osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale Nr XXVI/268/08 z dnia 30 września 2008r. 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/ 350 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,

b/ 120 lokali zamiennych w wyniku przekwaterowania z budynków do rozbiórki

c/ 50 lokali socjalnych na mocy wyroków sądowych orzekających eksmisję.

3. Potrzeby mieszkaniowe ogółem uwzględniając zapotrzebowanie na lokale zamienne, socjalne oraz dla rodzin o niskich dochodach wynoszą 520 mieszkań, które Gmina obowiązana będzie dostarczać sukcesywnie w miarę realizacji zamierzeń.

§ 8

1. Zachodzi potrzeba wyburzenia 18 budynków komunalnych o 120 mieszkaniach o powierzchni użytkowej 4.149,38 m² ze względu na zły stan techniczny.

2. Zapotrzebowanie na lokale zamienne, które Gmina obowiązana będzie dostarczyć w związku z realizacją wyburzeń, wyniesie ogółem 120 mieszkań o powierzchni użytkowej 4.149,38 m².

3. Wykaz budynków, które kwalifikują się do rozbiórki przedstawia załącznik nr 4 do niniejszego programu.

Rozdział 3

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

§ 9

1. Biorąc pod uwagę okres użytkowania budynków komunalnych oraz stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków komunalnych, nakłady na remonty w latach 2012-2016 kształtować się będą na kwotę 4.978.000,-zł, co daje rocznie kwotę w wysokości 995.600 zł.
2. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków komunalnych przedstawia załącznik nr 5, 6, 7, 8 do niniejszego programu.
3. Ustala się, że wykazane w załączniku nr 5, 6, 7, 8 do niniejszego programu nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych są nakładami minimalnymi. W miarę pozyskiwania środków nakłady te powinny być zwiększone proporcjonalnie do potrzeb i możliwości finansowych budżetu gminy.

Rozdział 4

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 10

1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm./ i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz w uchwale Nr XXXIX/373/05 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 września 2005r..
2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.
3. Nie przewiduje się sprzedaży lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w zasobach gminy będzie realizowana na wniosek najemcy.
5. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych, o których mowa w § 4 pkt 6 niniejszego programu.

§ 11

1. Do sprzedaży lokali mieszkalnych wprowadza się następujące zasady:
 - a/ bonifikatę przy jednorazowej wpłacie

- b/ bonifikatę przy sprzedaży na raty oraz wysokość oprocentowania nie spłaconych rat
- c/ ilość możliwych rat przy wykupie lokalu na raty
- uwzględnione w odrębnych uchwałach.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 12

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.

§ 13

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 zawiera załącznik nr 8.
5. Składnikami stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej mieszkalnych lokali komunalnych są:
 - stawka eksploatacyjna: element zmienny czynszu, uwzględniający podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej z uwagi na czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową wynajmowanego lokalu. Podwyżka bazowej stawki eksploatacyjnej ustalana jest na podstawie średniego kosztu utrzymania powierzchni użytkowej zasobów komunalnych w okresie 9 miesięcy poprzedzających planowaną podwyżkę, z zachowaniem przepisów prawa w tym zakresie.
 - stawka funduszu remontowego : element stały
6. 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. Stawkę czynszu za najem lokali socjalnych stanowi jedna stawka czynszu, która nie może być niższa, niż połowa stawki czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym dla danej kategorii lokalu, określona w załączniku nr 6.

Rozdział 6

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

§ 14

1. W latach 2012-2016 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 29.01.2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010r..Nr 113, poz.759 z późn. zm.).

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 15

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 będą:

- 1/ środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 2/ środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w formie kredytu udzielonego na warunkach preferencyjnych na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz budowie mieszkań,
- 3/ środki zabezpieczone w uchwale budżetowej z dochodów własnych,
- 4/ środki pochodzące ze sprzedaży obligacji,
- 5/ wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.

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

Rozdział 8

Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali.

§ 16

1. W latach 2012-2016 środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny być proporcjonalne do ubytków powierzchni oczyszczanej z tytułu rozbiórki i sprzedaży oraz do wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku podawanego w komunikatach prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. W analizowanym okresie zwraca się szczególną uwagę na poprawę windykacji należnych opłat za lokale oraz na racjonalizację wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2007-2011 ustala się na poziomie zapewniającym ciągłość wpłat zaliczkowych w wysokości uchwalonej przez właścicieli lokali.

§ 17

1. Potrzeby - w okresie 2012-2016 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.