

Projekt

z dnia 17 lutego 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka na lata
2020-2024**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

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

**SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM**



Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Kobyłka

z dnia.....2020 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka
na lata 2020 - 2024**

**Rozdział 1.
Wprowadzenie**

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą”. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Miasta Kobyłka zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

2. Wykaz budynków Miasta Kobyłka przedstawia tabela nr 1.

Tabela Nr 1. Wykaz budynków Miasta Kobyłka

	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali	Liczba lokali	Właściciel
1.	Nadarzyńska 51	105,06	3	Miasto Kobyłka
2.	E. Orzeszkowej 3/5	165,81	3	Miasto Kobyłka
3.	Ks. F. Marmo 33	181,20	4	25% udział Miasto Kobyłka
4.	Nadarzyńska 15	58,26	4	Miasto Kobyłka
5.	Nadarzyn 47	79,61	4	Własność Skarbu Państwa
6.	Serwitucka 22	126,32	5	Miasto Kobyłka
7.	Orszagha 2	143,78	5	Miasto Kobyłka
8.	Belgijska 3	96,58	3	Miasto Kobyłka
9.	Gen. F. Żymirskiego 45	147,53	6	Miasto Kobyłka
10.	Nowa 3	294,20	8	Miasto Kobyłka
11.	Nowa 5	294,10	8	Miasto Kobyłka
12.	Wspólna 8	337,44	8	25% udział Miasta Kobyłka
13.	Wspólna 8a	350,91	14	25% udział Miasta Kobyłka
14.	Ks. F. Marmo 20	294,21	5	Miasto Kobyłka
15.	B. Prusa 35	310,37	12	Miasto Kobyłka
16.	B. Prusa 37	310,27	12	Miasto Kobyłka
17.	B. Prusa 43	44,96	2	Miasto Kobyłka
18.	B. Prusa 45	45,42	2	Miasto Kobyłka
19.	Ks. J. Poniatowskiego 53	473,81	8	Miasto Kobyłka
20.	Rumuńska 4	265,13	5	Miasto Kobyłka
Łącznie:			121 lokali mieszkalnych	

3. W latach 2020 – 2024 wielkość zasobu mieszkaniowego może ulec zmianie, w szczególności poprzez budowę nowego budynku komunalnego, sprzedaż lokali, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Miasta Kobyłka oraz sukcesywne wyłączenie z użytkowania lokali ze względu na ich pogarszający się stan techniczny.

4. W pierwszej kolejności w latach 2020 - 2022 opróżniane będą budynki przeznaczone do rozbiórki. W celu oceny stanu technicznego zasobu w 2020 - 2022 roku planowane jest zlecenie wykonania ekspertyz technicznych wszystkich budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, między innymi w celu określenia opłacalności i zakresu inwestowania środków finansowych w remont danego budynku.

5. Pozyskiwanie lokali do najmu socjalnego będzie odbywało się poprzez zmianę statusu lokalu mieszkalnego na najem socjalny lokalu w chwili przyznania lokalu nowego najemcy.

Tabela Nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Kobyłka

	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne	121*	115	115	115	135**

6. Stan techniczny budynków mieszkalnych wymienionych w ust. 2 określono jako zły. Większość budynków mieszkalnych wymaga przeprowadzenia kompleksowych remontów i modernizacji, które będą realizowane w ramach posiadanych środków. Zgodnie z tabelą nr 3 dotyczącą projektu wykonywanych remontów, stan techniczny lokali w budynkach objętych planowanymi remontami ulegnie poprawie w kolejnych latach, w których zostaną przeprowadzone remonty.

*Planowana rozbiórka budynku znajdującego się przy ul. Żymirskiego 45 w Kobyłce.

**Planowana budowa nowego budynku.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

7. W latach 2020 – 2024 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

8. W latach 2020 – 2022, w miarę możliwości technicznych i finansowych, planuje się sukcesywną wymianę stolarki okiennej, drzwiowej oraz urządzeń grzewczych.

9. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Burmistrza Miasta Kobyłka w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy. Burmistrz co najmniej na miesiąc przed przedstawieniem planu budżetu na rok następny przedstawi Radzie Miasta w formie pisemnej zestawienia, w których wskaże konieczność, wstępny harmonogram i koszty przeprowadzenia remontów zasobu mieszkaniowego. W zestawieniu tym wskaże, które prace remontowe są niezbędne do wykonania w poszczególnych latach objętych niniejszą uchwałą.

10. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów zasobu mieszkaniowego będzie usuwanie awarii w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkiwania (modernizacja budynków). Będzie naprawiana instalacja (elektryczna, wodno-kanalizacyjna, wentylacyjna). Przewiduje się następujące remonty:

Tabela Nr 3 . Plan remontów zasobu mieszkaniowego

Projekt wykonania remontów w zasobie mieszkaniowym w Kobyłce				
L P	Adres nieruchomości	Opis koniecznych do wykonania prac	Wartość szacunkowa brutto	Planowany termin wykonania prac remontowych
1.	E. Orzeszkowej 3/5	Termomodernizacja budynku Remont dachu Podłączenie kanalizacji	300 000,00 zł	2022-2024

2.	Orszagha 2	Termomodernizacja budynku Podłączenie kanalizacji	320 000,00 zł	2022-2024
3.	Belgijska 3	Podłączenie kanalizacji Ocieplenie budynku Wymiana pieców grzewczych	200 000,00 zł	2021-2022
4.	Nadarzyńska 51	Wymiana pieców grzewczych	50 000,00 zł	2021-2022
5.	Nowa 3	Podłączenie gazu i wybudowanie kotłowni	300 000,00 zł	2021-2022
6.	Nowa 5	Podłączenie gazu i wybudowanie kotłowni	300 000,00 zł	2021-2022

11. W 2020 roku zostanie wykonana koncepcja budowy budynku komunalnego przy ul. Bolesława Prusa i zostanie przedstawiony przez Burmistrza harmonogram prac, i wskazane źródła finansowania tej inwestycji.

12. Budynki przy ul. Nadarzyńskiej 15, Serwituckiej 22, Żymirskiego 45 przeznaczone są do rozbiórki.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

13. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na warunkach i zasadach określonych w uchwale Nr XXIV/251/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Rumuńskiej 4 w Kobyłce.

Tabela Nr 4. Prognozowana liczba sprzedanych lokali

Budynki	2020	2021	2022	2023	2024
Rumuńska 4	1	0	0	1	1

14. Lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Kobyłka położone w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Rumuńskiej 4 będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia udziału Miasta w tej nieruchomości.

15. Sprzedaż lokali komunalnych Miasta Kobyłka uzależniona jest od chęci ich wykupu przez obecnych najemców.

16. Przewiduje się możliwość sprzedaży aktualnie zasiedlonych nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta w celu pozyskania środków na powiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta po wcześniejszym zapewnieniu lokali zamiennych dla aktualnych najemców.

17. W przypadku ujawnienia się właściciela nieruchomości posiadającego do niej tytuł prawny, w możliwie jak najkrótszym terminie nastąpi jej protokolarne przekazanie.

18. Planowane jest stopniowe wyłączanie lokali mieszkalnych z budynku przy ul. Ks. Marmio 20 i sukcesywne przekazywanie ich na realizację zadań statutowych Zakładu Opieki Zdrowotnej oraz Ośrodka Pomocy Społecznej, których podstawową funkcją jest świadczenie usług zdrowotnych oraz społecznych dla mieszkańców Miasta Kobyłka.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

19. Podstawę prawną do naliczania czynszów stanowią art. 7-9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zm.)

20. Jako kryterium ustalania wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta ustala się stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.

21. Obowiązujące stawki czynszu zostały określone w oparciu o wyposażenie budynków oraz lokali.

22. Ustalona stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu z powodu:

- 1) braku centralnego ogrzewania w lokalu – o 10% w stosunku do stawki bazowej;
- 2) braku centralnie ciepłej wody w lokalu – o 10% w stosunku do stawki bazowej;
- 3) braku gazu przewodowego w lokalu – o 10% w stosunku do stawki bazowej;

- 4) braku urządzeń wodociągowych w lokalu – o 10% w stosunku do stawki bazowej;
- 5) braku urządzeń kanalizacyjnych w lokalu – o 10% w stosunku do stawki bazowej.

23. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu, a stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w punkcie 22 nie może być mniejsza niż 50% stawki podstawowej.

24. Zakłada się, że zgodnie z art. 23 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.), stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu będzie stanowić nie więcej niż równowartość połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym bez uwzględnienia obniżek wskazanych w punkcie 22 niniejszej uchwały.

25. Decyzję o zmianie wysokości stawki czynszów podejmuje Burmistrz Miasta Kobyłka w formie zarządzenia corocznie do dnia 31 marca.

26. Kwota obniżki czynszu jest uzależniona od średniego miesięcznego dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę i wynosi:

1) dla gospodarstw jednoosobowych lub osób samotnie wychowujących dziecko o dochodach:

- a) do 100% najniższej emerytury – obniżka o 20%,
- b) do 60% najniższej emerytury – obniżka o 50%,

2) dla gospodarstw wieloosobowych o dochodach:

- a) do 60% najniższej emerytury – obniżka o 20%,
- b) do 40% najniższej emerytury – obniżka o 50%

- przy czym przez „najniższą emeryturę” rozumie się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53).

27. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który:

- 1) ma zawartą umowę na najem socjalny lokalu lub pomieszczenie tymczasowe;
- 2) zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny i nie zawarł porozumienia określającego warunki spłaty należności;
- 3) jest bezrobotny i odmówił przyjęcia proponowanej oferty pracy;
- 4) korzysta z dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

28. W latach 2020 - 2024 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

29. Zasobem mieszkaniowym Miasta Kobyłka zarządza Burmistrz Miasta Kobyłka.

30. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) przydział lokali mieszkaniowych i ich zamianę zgodnie z uchwałą Rady Miasta Kobyłka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) bieżące remonty i konserwację lokali będących w zasobie mieszkaniowym Miasta Kobyłka;
- 3) bieżące administrowanie.

31. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w art. 21 ust.2 pkt 8 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, mogą, z zastrzeżeniem jej art. 21 ust.5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości lub pobliskiej innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

32. Dopuszcza się możliwość podpisania porozumienia z najemcami budynków komunalnych, którzy wyrazili chęć (w formie pisemnego wniosku), umożliwiające im wykonywanie prac porządkowych w ramach powstałego długu z tytułu czynszu najmu, lub odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu przy równoczesnej rezygnacji z usług przedsiębiorcy realizującego na rzecz Miasta zadania w zakresie bieżącego utrzymania porządku i czystości nieruchomości. Porozumienie z najemcą może dotyczyć również pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

33. Dopuszcza się możliwość podpisania porozumienia z najemcami budynków komunalnych, którzy wyrazili chęć (w formie pisemnego wniosku), umożliwiające im spłatę długu z tytułu czynszu najmu w formie ratalnej lub odroczenia płatności.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

34. We wszystkich latach realizacji programu głównym źródłem finansowania planów remontowych i modernizacyjnych oraz ogólnego zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta Kobyłka będą wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

35. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 8.

Wysokość 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, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

36. Koszty bieżących remontów i modernizacji lokali oraz budynków są ponoszone na podstawie umowy z wykonawcą wyłonionym zgodnie z Regulaminem Zamówień Publicznych lub w trybie przetargowym.

37. Miasto finansuje zakup materiałów niezbędnych do bieżących napraw, remontów i modernizacji lokali oraz budynków.

38. Kwoty przedstawione w poniższych tabelach są szacunkowymi wartościami wyliczonymi na podstawie poniesionych kosztów na przełomie ostatniego roku. Szacowany wzrost kosztów w kolejnych latach prognozowano na poziomie ok 10% dotyczących kosztów konserwacji, remontów i modernizacji oraz ok 10% dotyczących pozostałych kosztów (w skali roku). Ponoszone koszty zostały zaprezentowane w dwóch tabelach (Nr 5 i Nr 6) ze względu na podział na budynki komunalne zarządzane w całości przez Miasto Kobyłka oraz na budynki, w których Miasto ma część udziałów i stanowią one wspólnoty mieszkaniowe zarządzane przez podmioty zewnętrzne.

Tabela Nr 5. Szacowanie bieżące wydatków na kolejne lata dotyczące budynków komunalnych przy wzroście cen o ok 10%.

Bieżące koszty	Z podziałem na lata (w złotych)				
	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6
Koszty eksploatacji					
Koszty bieżącej konserwacji	77000,00	84700,00	93170,00	102400,00	112640,00
Koszty remontów	45000,00	49500,00	54450,00	59800,00	65700,00
Koszty modernizacji	40000,00	44000,00	48400,00	53240,00	58500,00
Koszty przeglądów	12000,00	13200,00		16000,00	17600,00

jednorocznych			14500,00		
Energia elektryczna na potrzeby części wspólnych budynków	13000,00	14000,00	15400,00	16900,00	18600,00
Koszty łącznie	187000,00	205400,00	225920,00	248340,00	273040,00
Koszty mediów					
Dostawa wody	16000,00	17600,00	19300,00	21200,00	23300,00
Odbiór ścieków	33000,00	36300,00	39900,00	43900,00	48300,00
Odbiór śmieci	124000,00	136000,00	150000,00	165000,00	180000,00
Dostawa gazu	80000,00	88000,00	96000,00	105000,00	110000,00
Koszty łącznie	253000,00	277900,00	305200,00	335100,00	361600,00
KOSZTY OGÓŁEM	440000,00	483300,00	531120,00	583440,00	634640,00

Tabela nr 6. Szacowanie wydatków na kolejne lata dotyczących wspólnot mieszkaniowych przy założeniu ok 10% wzrostu cen (zaokrąglonych do części setnych)

Koszty eksploatacji	Z podziałem na lata (w złotych)				
	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6
Zaliczki na fundusz remontowy	10000,00	11000,00	12100,00	13300,00	14600,00
Koszty bieżącej eksploatacji	4000,00	4400,00	4800,00	5300,00	5800,00
Utrzymanie czystości	4000,00	4400,00	4800,00	5300,00	5800,00
Koszty mediów	18000,00	19800,00	21800,00	24000,00	26400,00
KOSZTY OGÓŁEM	36000,00	39600,00	43500,00	47900,00	52600,00

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka na lata 2020 - 2024

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kobyłka jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zm).

Wcześniej obowiązujący program opracowany był na lata 2012 - 2016. Przedmiotowa propozycja podjęcia nowego programu w głównej mierze wynika z konieczności dostosowania prawa miejscowego do zmian ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jakie weszły w życie w dniu 21 kwietnia 2019 roku.

Zaktualizowano wszelkie dane zawarte w programie, tzn. ilość zasobu mieszkaniowego, przygotowano prognozę wielkości zasobu w rozbiciu na czas trwania programu, projekt wykonania remontów w budynekach komunalnych w Mieście Kobyłka przedstawiono razem z planowanym terminem ich wykonania, przygotowano prognozę liczby sprzedanych lokali.

Przedstawiony projekt opracowany został na pięć kolejnych lat. Zgodnie z ustawowym obowiązkiem obejmuje on w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) planowaną budowę nowego budynku komunalnego;
- 5) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 6) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 8) wysokość kosztów w kolejnych latach.