

UCHWAŁA NR 383/LVI/2023
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE

z dnia 27 grudnia 2023 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Nowe Miasto na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 31 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Nowym Mieście uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Nowe Miasto na lata 2024-2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowe Miasto.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Marek Celiński

Załącznik do uchwały Nr 383/LVI/2023
Rady Miejskiej w Nowym Mieście
z dnia 27 grudnia 2023 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Nowe Miasto na lata
2024-2028
Wstęp**

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta i Gminy Nowe Miasto jest dokumentem stanowiącym wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu na lata 2024-2028. Jego opracowanie stanowi realizację obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(t.j.Dz. U.2023 r.poz. 725).

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które obejmują m. in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Nowe Miasto na lata 2024-2028 określa:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasadę polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

7. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto i Gmina jest jednym z współwłaścicieli.

8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy.

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy
w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy liczy aktualnie 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 640,50 m².

2. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy składa się z 14 lokali komunalnych i 1 lokalu socjalnego. Położone są w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Nowe Miasto.

3. Wielkość zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy Nowe Miasto określa tabela 1.

TABELA NR 1 - Stan danych na dzień 05.12.2023 r.

L.p.	Budynek	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Instalacje
1.	Budynek nr 1	Nowe Miasto ul. Ciechanowska 15A	3	134	elektryczna, wodna, kanalizacyjna, c.o.

2.	Budynek nr 2	Nowe Miasto ul. Ciechanowska 15B	8	288	elektryczna, wodna, kanalizacyjna, c.o.
3.	Budynek przedszkola	Nowe Miasto ul. Ciechanowska 17	3	178,5	elektryczna, wodna, kanalizacyjna, c.o.
4.	Budynek Wólka Szczawińska	Wólka Szczawińska 55	1	40	elektryczna, wodna, kanalizacyjna

4. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy Nowe Miasto określa tabela 2.

TABELA NR 2 - Stan danych na dzień 05.12.2023 r.

L.p.	Budynek	Lokalizacja	Liczba lokali	Stan techniczny lokali
1.	Budynek nr 1	Nowe Miasto ul. Ciechanowska 15A	3	dobry
2.	Budynek nr 2	Nowe Miasto ul. Ciechanowska 15B	8	dobry
3.	Budynek przedszkola	Nowe Miasto ul. Ciechanowska 17	3	bardzo dobry
4.	Budynek Wólka Szczawińska	Wólka Szczawińska 55	1	dobry

5. Stan techniczny budynku określa się następująco:

- za stan bardzo dobry- uważa się budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji;
- za stan dobry - uważa się budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji oraz drobnych prac naprawczych;
- za stan średni - te budynki, w których jest wymagany remont z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych;
- za stan zły - te budynki, które wymagają znacznego zakresu remontowego łącznie z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych (remonty kapitalne).

6. W okresie obowiązywania programu planowane jest zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy poprzez zaadaptowanie i wyremontowanie drugiego lokalu socjalnego w budynku zlokalizowanym w miejscowości Wólka Szczawińska. Planowana powierzchnia użytkowa lokalu- 37,5 m². Docelowo składać się będzie z pokoju, kuchni, łazienki oraz przedpokoju i posiadać instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacją, ogrzewanie piecem szamotowym.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 2. 1. Aktualny stan techniczny budynków komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy nie wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji.

2. W razie wystąpienia konieczności przeprowadzenia bieżących napraw i remontów zakres ewentualnych prac remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz ich szacunkowy koszt wykonania na każdy rok określi Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto i przedłoży do akceptacji Radzie Miejskiej.

3. Ocena stanu technicznego budynków dokonywana będzie na podstawie okresowych przeglądów budynków, w oparciu o przepisy określające warunki techniczne dla budynków, w tym przepisy ustawy Prawo Budowlane.

4. Z uwagi na planowane powiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy poprzez wyremontowanie lokalu w budynku w miejscowości Wólka Szczawińska na cele socjalne zakłada się ocieplenie i otynkowanie w/w budynku, a także wykonanie robót zewnętrznych oraz zaadaptowanie lokalu wspomnianego w § 1 pkt.6 , a co za tym idzie jego remont i wykonanie instalacji.

5. Prace opisane w pkt 4 wykonywane będą w miarę możliwości oraz posiadanych środków.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Nowe Miasto.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmian w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewnić również zgrupowanie środków remontowych.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za lokale mieszkalne ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

3. Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia, ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów i Ustawie o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, mając na uwadze czynniki podwyższające oraz obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

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

4. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

- a) brak centralnego ogrzewania w lokalu - 5%;
- b) brak instalacji elektrycznej w lokalu -10%;
- c) brak instalacji kanalizacyjnej w lokalu - 5%;
- d) brak łazienki w lokalu - 5%.

5. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali:

- a) lokal znajduje się w budynku którego stan techniczny określa się jako bardzo dobry + 10%,
- b) usytuowanie lokalu w budynku, w którym na jedno wejście do budynku przypadają nie więcej niż dwa lokale mieszkalne +5%.

6. Obniżenie/podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających/obniżających. Suma nie może przekroczyć wysokości 20% stawki czynszu.

7. Wysokość czynszu dla najmu socjalnego lokali ustala się bez stosowania czynników podwyższających wartość użytkową.

8. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy.

9. Właściciel może podwyższyć czynsz za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego wypowiedzenia (chyba że strony w umowie najmu ustalą termin dłuższy) . Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

10. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

11. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

12. Za dochód o którym mowa w pkt. 10 i 11 uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

13. Ustala się następujące warunki obniżki czynszu:

Obniżka w wysokości 10% wartości czynszu może być udzielana najemcom, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku nie przekracza:

- 1) 70% najniższej emerytury- w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 50 % najniższej emerytury- w gospodarstwie wieloosobowym.

14. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

15. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnego otrzymanego obniżenia czynszu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy w kolejnych latach

§ 5. Zasobem mieszkaniowym Miasta i Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Nowe Miasto.

W szczególności zadaniami Miasta i Gminy są:

- 1) Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji.
- 2) Prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy.
- 3) Wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media i inne wymagalne) ich pobieranie, rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności.
- 4) Prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami.
- 5) Prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. W latach obowiązywania programu podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.

2. Dodatkowo wydatki na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu Miasta i Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych (krajowych i funduszy unijnych) i wynikać będą każdorazowo z odpowiednich zapisów w budżecie.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto i Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 7. 1. Wysokość kosztów określana będzie odpowiednio do bieżących potrzeb i w ramach posiadanych w budżecie środków. Wszystkie podane wartości są wyłącznie szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu Miasta i Gminy oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej Miasta i Gminy w danym roku budżetowym, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

2. W związku z planowanym powiększeniem mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy poprzez zaadaptowanie i wyremontowanie drugiego lokalu socjanego w budynku w miejscowości Wólka Szczawińska planuje się wyodrębnić środki na ten cel w budżecie Miasta i Gminy Nowe Miasto.

3. Szacunkową wysokość przewidywanych kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela 3.

TABELA NR 3 - Stan danych na dzień 06.12.2023 r.

Wysokość kosztów w kolejnych latach (wyrażone w tysiącach złotych)						
L.p.	Rodzaje kosztów	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty zarządu nieruchomościami	5	5	5	5	5
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji	30	5	5	5	5
3.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Koszty ogółem w roku		35	10	10	10	10

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy

§ 8. Celem racjonalizacji działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy będzie dążenie do:

1. Podejmowania działań zmierzających do zwiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez pozyskiwanie lokali, adaptację lub budowę nowych mieszkań z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców.

2. Poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkalnych.

3. Racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu Miasta i Gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej.

4. Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

Uzasadnienie

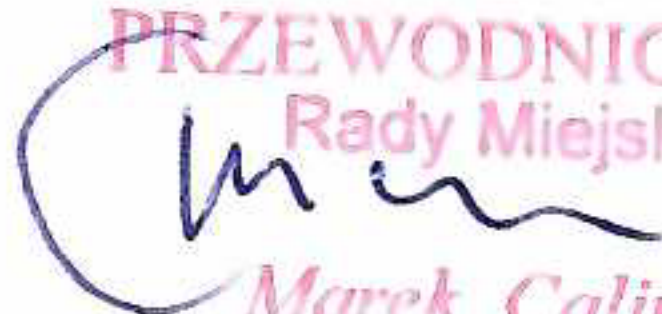
Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy jest obowiązkiem Rady Miejskiej wynikającym z art. 21 ust.1 pkt. 1 oraz ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z dnia 2023 r. poz. 725).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr 166/XXII/2010 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 30 marca 2010 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, która uchwalona była na lata 2010 – 2014 wystąpiła konieczność opracowania programu.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest konieczne i w pełni uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Marek Caliński

