

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 171/XXVIII/2021
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 9 marca 2021 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY I MIASTA
WYSZOGRÓD NA LATA
2021-2025**

Spis treści

- Wstęp
- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród w poszczególnych latach
- II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata
- III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
- VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród
- VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Wyszogród

WSTĘP

Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11), zwanej w dalszej części „ustawą”, jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. Należy bowiem podkreślić, iż jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378), wszyscy mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy wynika, że gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od dochodów. Przepis ten zakreśla zatem granice gospodarowania przez gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń. Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234). Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie są racjonalne.

Koniecznym jest dysponowanie zasobem w sposób umożliwiający zapewnienie integracji społecznej poprzez kierowanie do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości budynkowej lub osiedla, mieszkańców ubiegających się o pomoc mieszkaniową z różnych tytułów oraz zróżnicowanych pod względem szeroko rozumianego statusu społecznego i majątkowego.

W ramach racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Wyszogród, należy prowadzić takie działania aby ograniczać liczbę osób oczekujących na lokal z zasobu. Kryteria racjonalności spełniają działania, które umożliwiają w szczególności:

1. bieżące realizowanie zadań spoczywających na Gminie i Mieście Wyszogród w zakresie pomocy mieszkaniowej;
2. stopniowe ograniczanie, a w efekcie zlikwidowanie obciążenia Gminy i Miasta Wyszogród roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niewywiązywania się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia.

Gmina i Miasto Wyszogród posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród:

- 1) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu, poprzez zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 2) u efektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- 3) usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes Gminy i Miasta Wyszogród;
- 4) sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji;

- b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- 6) racjonalizację wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- 7) urynkowanie wysokości stawek czynszowych w zasobie.

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia Wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy wymaga, by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował 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. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. 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;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Art. 21 ust. 2 ustawy stosuje się odpowiednio do zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Przedstawiony Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Miasta Wyszogród zawiera powyżej wymienione obligatoryjne elementy ustawowe. Oprócz zagadnień enumeratywnie wymienionych w ustawie wprowadzono również opis innych działań, których realizacja powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem.

W przypadku wystąpienia potrzeby, niniejszy program będzie poddawany aktualizacji.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Zasób mieszkaniowy, jego wielkość i struktura

Zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Wyszogród zlokalizowany jest w 31 budynkach i obejmuje 105 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3 429,77 m², przy czym:

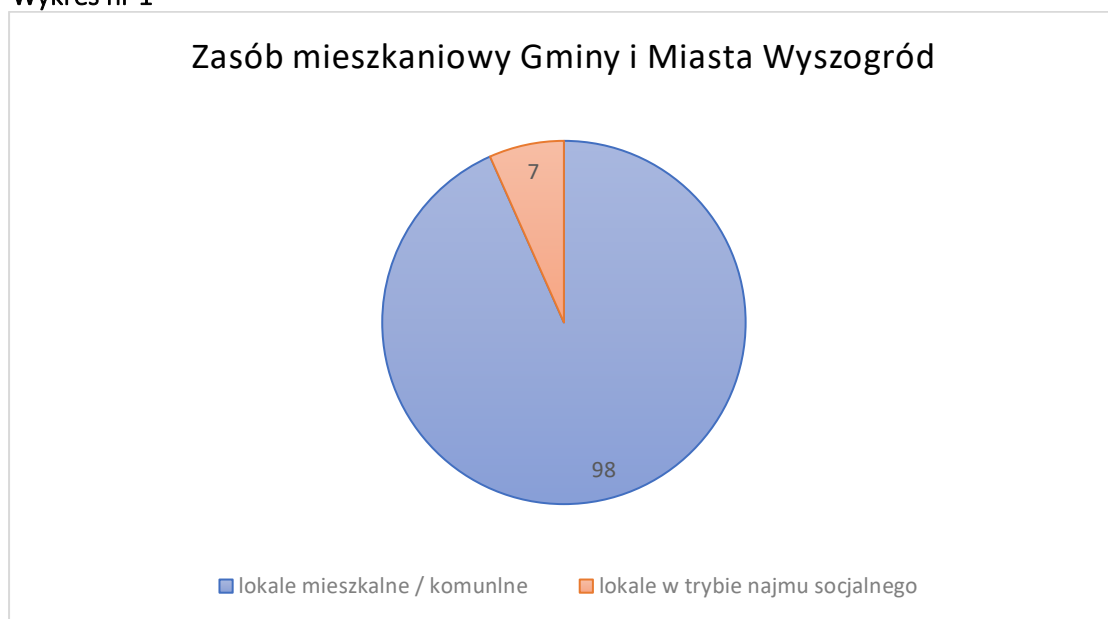
- 1) 98 to lokale komunalne o łącznej powierzchni 3 226,77 m², co stanowi 94% powierzchni całego zasobu mieszkaniowego;
- 2) 7 to lokale przeznaczone do najmu w trybie najmu socjalnego, o łącznej powierzchni 203,00 m², co stanowi 6% powierzchni całego zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 1 Zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Wyszogród

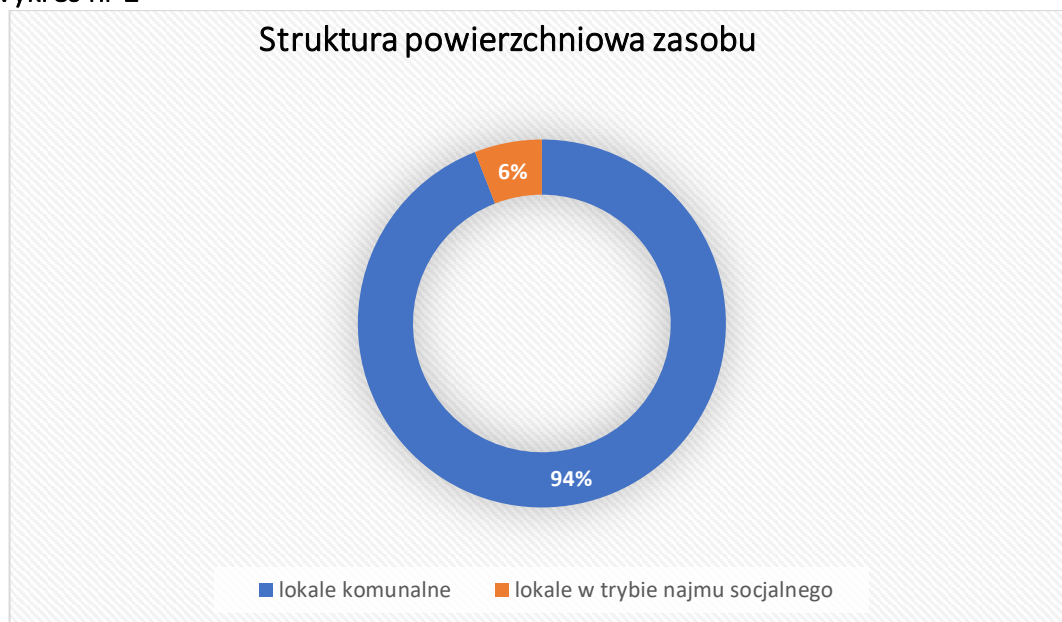
Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
1	Grodkowo 13	4	179,00
2	Grodkowo 14	6	293,00
3	Grodkowo 15	4	161,00
4	Kilińskiego 21	3	54,00
5	Klasztorna 13	3	123,00
6	Klasztorna 4	2	60,00
7	Narutowicza 14	1	18,00
8	Niepodległości 9	4	110,64
9	Okólna 3	2	91,40
10	Okólna 3a	1	45,20
11	Płocka 36B	1	44,00
12	Płocka 36C	2	88,00
13	Płocka 36D	2	77,00
14	Płocka 36E	2	90,00
15	Płocka 38	3	76,00
16	Rębowska 25	6	187,00
17	Rębowska 27	7	193,00
18	Rębowska 28	6	136,00
19	Rębowska 33	4	124,71
20	Rębowska 35	4	152,00
21	Rębowska 36	2	56,00
22	Rębowska 38	4	171,00
23	Rębowska 4	4	114,00
24	Rębowska 42	1	20,00
25	Rębowska 56	1	23,00
26	Rębowska 57	7	198,00
27	Rębowska 6	4	92,00
28	Rębowska 7;9;11	3	115,22

29	Rynek 12	5	139,00
30	Rynek 15	6	171,60
31	Zamieście 9	1	27,00
Razem:		105	3 429,77
W tym lokale z najmem socjalnym:			
1	Kilińskiego 21	3	54
2	Rębowska 33	1	26
3	Klasztorna 13	3	123
Razem:		7	203,00

Wykres nr 1



Wykres nr 2



Wynajmowanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszogród reguluje Uchwała nr 111/XIX/2016 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 20 kwietnia 2016 roku (zwana dalej „uchwałą”).

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy i Miasta Wyszogród. Najem ww. lokali przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o niskim dochodzie gospodarstwa domowego; osobom pełnoletnim, zamieszkującym w Gminie Wyszogród co najmniej 5 lat. W wyjątkowych przypadkach, Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogród może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione interesem lokalnej społeczności.

Przywołana wyżej uchwała określa zasady najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszogród, ich zamiany, jak również zasady nabycia tytułu prawnego do lokalu oraz tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu i kontroli społecznej.

Umowę najmu lokalu zawiera się w pierwszej kolejności z osobami posiadającymi niski dochód, rozumiany jako średni dochód z ostatnich 6 m-cy, przypadający na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania, nie przekraczający wskazanych w uchwale wartości – w zależności, czy umowa dotyczy lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, czy też najmu socjalnego lokalu.

Zawarcie umowy najmu poprzedza złożenie do Burmistrza Gminy i Miasta stosownego wniosku o najem wraz z wymaganymi załącznikami. Przedmiotowe wnioski przyjmuje się w okresie od 01 stycznia do 31 października każdego roku. Wnioski umieszcza się na rocznej liście prowadzonej w formie rejestru. Bez rozpatrzenia pozostają wnioski posiadające braki formalne, nie uzupełnione w odpowiednim czasie, wnioski złożone po wskazanym terminie oraz wnioski osób, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły bądź dobrowolnie zdały nieruchomość lub lokal mieszkalny, którego były właścicielem bądź współwłaścicielem.

Do 30 listopada każdego roku sporządza się listę wniosków zakwalifikowanych i oczekujących na przydział lokalu na lata następne, która jest opiniowana przez odpowiednią Komisję powołaną stosownym Zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Wyszogród. Ostatecznie listę zatwierdza Burmistrz.

Przydział lokali następuje wg. kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla struktury gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

W zakreślonym uchwale przypadku, może nastąpić skreślenie w listy oczekujących oraz utrata uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu w przyszłości, tzn. w przypadku, gdy osoba umieszczona na liście dwukrotnie odmówi przyjęcia oferowanego lokalu.

Ostateczną decyzję o przydziale lokalu podejmuje Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogród.

Ilość corocznie zrealizowanych wniosków jest głównie uzależniona od liczby wolnych lokali, nadających się do zasiedlenia.

W latach 2016-2020 łącznie wpłynęło 79 wniosków mieszkaniowych, z czego pozytywnie rozpatrzono/zweryfikowano 18, co stanowi zaledwie 23%. Ponadto, w ww. okresie zauważalna jest wyraźna tendencja spadkowa jeżeli chodzi o pozytywne rozpatrzenie wniosków.

Tabela nr 2 Wnioski mieszkaniowe w latach 2016-2020 oraz ich realizacja

	2016	2017	2018	2019	2020
liczba wszystkich wniosków	15	13	20	21	10
liczba wniosków rozpatrzonych pozytywnie/pozytywnie zweryfikowanych	7	5	5	1	0
% realizacji	47%	38%	25%	5%	0%

Wykres nr 3



Tabela nr 3 Listy mieszkaniowe w latach 2016-2020 oraz ich realizacja

	2016	2017	2018	2019	2020
liczba osób/ rodzin objętych listami mieszkaniowymi	31	24	19	22	31
liczba osób/ rodzin objętych listami mieszkaniowymi , których wnioski zostały zrealizowane	7	5	5	1	0
liczba osób/ rodzin objętych listami mieszkaniowymi których wnioski oczekują na realizację	24	19	14	20	31

Wykres nr 4



W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być również dokonywane zamiany lokali, jeżeli są spełnione warunki określone w uchwale, tj.:

- 1) zamiana jest uzasadniona ze względu na kondygnację , wyposażenie techniczne bądź powierzchnię użytkową lokalu;

- 2) najemcy dwóch lokali zawnioskują o taką zamianę (zamiana wzajemna);
- 3) w przypadku posiadania przez najemcę zobowiązania czynszowego za okres co najmniej 12 miesięcy, dopuszcza się zamianę na lokal mieszkalny o mniejszej powierzchni, niż powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu.

Zmiany ilościowe oraz strukturalne gminnego zasobu mieszkaniowego winny być skorelowane z istniejącymi potrzebami mieszkaniowymi, a te wynikają m.in. z:

- 1) dużego popytu na mieszkania o stosunkowo niskich czynszach, głównie przez osoby młode, w tym osoby będące wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 2) pomniejszającego się stanu zasobów mieszkaniowych wskutek wyłączenia z użytkowania budynków mieszkalnych z uwagi na zły stan techniczny;
- 3) konieczność zapewnienia lokali do najmu socjalnego na podstawie wyroków eksmisyjnych orzeczonych przez sąd;

Bazując na dotychczasowych doświadczeniach i dostępnych danych, można zakładać, iż zapotrzebowanie na lokale wynajmowane na czas nieokreślony (komunalne) utrzyma się na podobnym poziomie. Największy popyt na lokale mieszkalne będzie w grupie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i te potrzeby będą sukcesywnie wzrastać, tym samym przeznaczanie w zasobie lokali do najmu socjalnego winno być procesem ciągłym. W celu częściowego zaspokojenia tych potrzeb w latach 2021-2025 należy prowadzić modernizację budynków gminnych.

2. Określenie stanu technicznego zasobu

Z uwagi na wiek budynków będących w zasobie Gminy i Miasta Wyszogród, z których niemal połowa została wybudowana przed 1900 rokiem, stan techniczny większości zasobów mieszkaniowych jest co najmniej niezadowolający.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

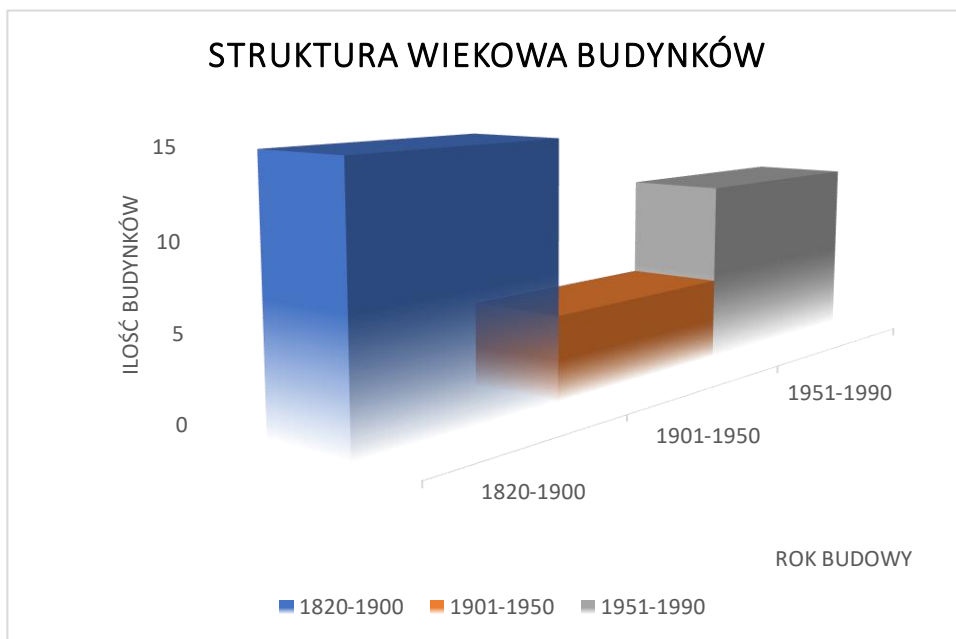
Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- 1) wiek budynku;
- 2) rodzaj zabudowy;
- 3) rodzaj konstrukcji budynku;
- 4) rodzaj i stan poszycia dachowego;
- 5) sposób podpiwniczenia i izolacji budynku;
- 6) warunki gruntowe;
- 7) sposób utrzymania i użytkowania budynku.

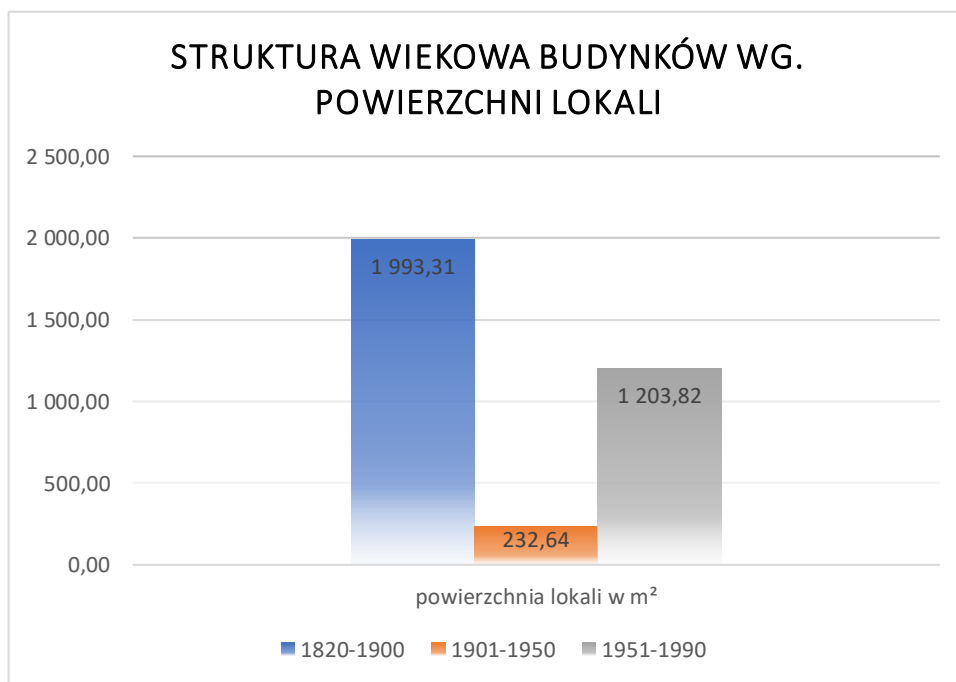
Tabela nr 4 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny
1	Grodkowo 13	1981	woda, kan., c.o.	bardzo dobry
2	Grodkowo 14	1981	woda, kan., c.o.	bardzo dobry
3	Grodkowo 15	1981	woda, kan., c.o.	bardzo dobry
4	Kilińskiego 21	1910	wodociąg	średni
5	Klasztorna 13	1890	wodociąg, kan.	średni
6	Klasztorna 4	1871	woda, kan.	średni
7	Narutowicza 14	1915	woda, kan.	średni
8	Niepodległości 9	1910	woda	średni
9	Okólna 3	1985	woda, kan.	dobry
10	Okólna 3a	1985	woda, kan.	dobry
11	Płocka 36B	1962	woda, kan. łoż. wc	dobry
12	Płocka 36C	1964	woda, kan., łoż. wc	dobry
13	Płocka 36D	1962	woda, kan., łoż. wc	dobry
14	Płocka 36E	1964	woda, kan., łoż. wc	dobry
15	Płocka 38	1890	woda	zły
16	Rębowska 25	1860	woda, kan.	średni
17	Rębowska 27	1860	woda	średni
18	Rębowska 28	1850	Woda, kan.	średni
19	Rębowska 33	1890	woda, kan.	średni
20	Rębowska 35	1890	woda, kan.	średni
21	Rębowska 36	1890	woda	średni
22	Rębowska 38	1870	woda, kan.	dobry
23	Rębowska 4	1860	Woda, kan.	średni
24	Rębowska 42	1960	woda, kan.	dobry
25	Rębowska 56	1928	woda	średni
26	Rębowska 57	1900	Woda, kan.	średni
27	Rębowska 6	1870	Woda, kan.	średni
28	Rębowska 7;9;11	1958	woda, kan.	średni
29	Rynek 12	1860	Wodociąg, kan.	dobry
30	Rynek 15	1820	wodociąg	średni
31	Zamieście 9	1920	woda	średni

Wykres nr 5



Wykres nr 6



Charakterystyka stanu technicznego budynków dokonywana jest w czterech grupach klasyfikacyjnych:

I grupa

Zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki;

II grupa

Średni stan - w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku;

III grupa

Dobry stan – w najbliższym czasie (do 5 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku;

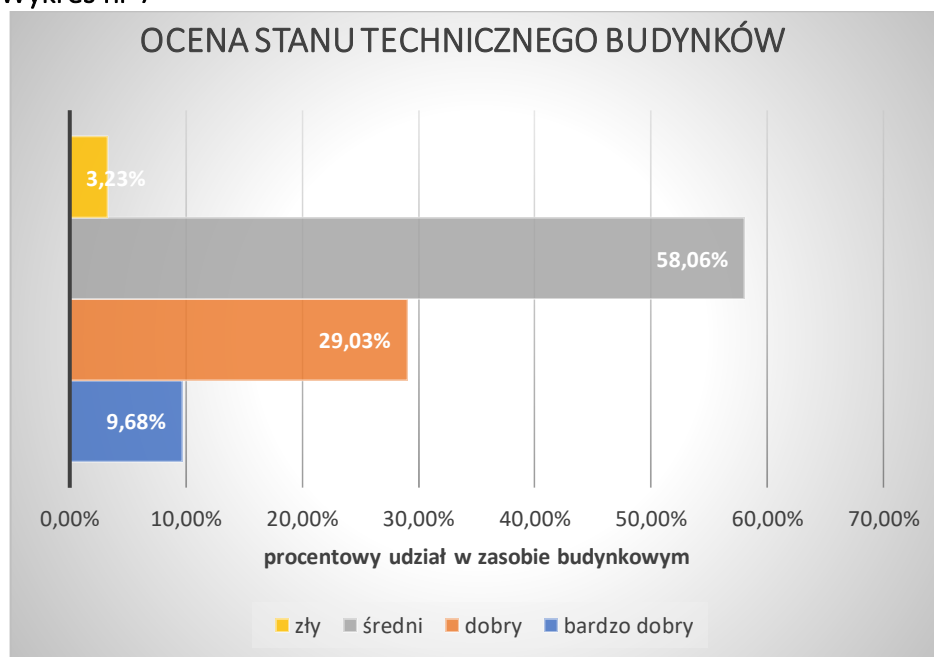
IV grupa

Bardzo dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do kolejnego przeglądu technicznego

Tabela nr 5 Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków

OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW WG. GRUP KLASYFIKACJI		
I gr	zły	3,23%
II gr	średni	58,06%
III gr	dobry	29,03%
IV gr	bardzo dobry	9,68%

Wykres nr 7



Powyższe wykazuje dużą potrzebę szybkiego i kompleksowego remontowania zasobów gminnych, bowiem brak przeprowadzania kapitalnych remontów budynków, zwłaszcza tych najstarszych, może doprowadzić do ich wyłączenia z użytkowania, co w konsekwencji doprowadzi do zmniejszenia mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród. Rewitalizacja ww. zasobów winna odbywać się w sposób zaplanowany, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów ekonomicznych, jak również stworzeniem planów dotyczących rozbiórek budynków, w przypadku których koszt remontu może okazać się nieuzasadniony gospodarczo, bowiem przewyższy koszt budowy nowego, o podobnych parametrach użytkowych obiektu.

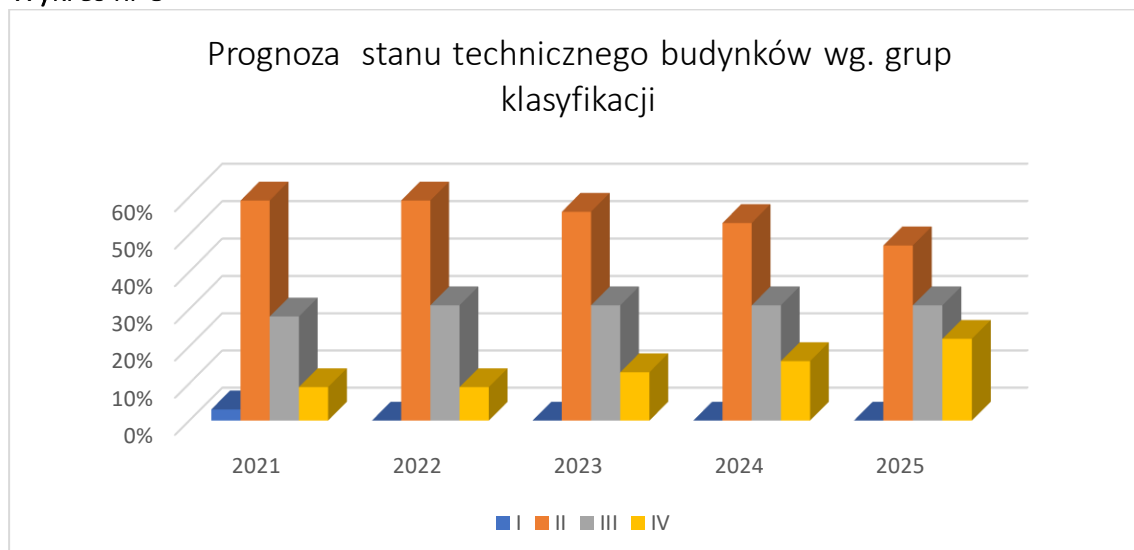
Zatem w zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności – w średnim stanie technicznym w oparciu o plany remontów, mając na względzie to, iż priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

Zamierzeniem na lata 2021 – 2025 jest sukcesywne pomniejszanie procentowego udziału budynków zakwalifikowanych do I i II, poprzez remonty i modernizację zasobu. Tym samym wzrostowi ulegnie procentowy udział zasobu budynków zakwalifikowanych do dwóch kolejnych grup. Powyższe obrazują tabela nr 6 oraz wykres nr 8.

Tabela nr 6 Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2021-2025

PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW WG. GRUP KLASYFIKACJI		
GRUPA	IŁOŚĆ BUDYNKÓW	% (IŁOŚĆ BUDYNKÓW DANEJ GRUPY W STOSUNKU DO OGÓLNEJ LICZBY BUDYNKÓW)
2021		
IV gr	3	10%
III gr	9	29%
II gr	18	58%
I gr	1	3%
2022		
IV gr	3	10%
III gr	10	32%
II gr	18	58%
I gr	0	0%
2023		
IV gr	4	13%
III gr	11	35%
II gr	16	52%
I gr	0	0%
2024		
IV gr	5	16%
III gr	11	36%
II gr	15	48%
I gr	0	0%
2025		
IV gr	6	19%
III gr	11	36%
II gr	14	45%
I gr	0	0%

Wykres nr 8



3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego

Gmina i Miasto Wyszogród odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności (opuszczenie lokalu bądź zgon najemcy). Liczba pozyskiwanych w taki sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali do najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.

Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się pozyskiwanie lokali do najmu socjalnego poprzez zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, będących własnością gminy.

Uznaje się za konieczne, przy planowaniu przekształcania istniejących budynków na lokale do najmu socjalnego w oparciu o własne środki budżetowe Gminy, ubieganie się o pomoc z budżetu państwa w oparciu o ustawę z dnia 08 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych (od 05.03.2021 roku schronisk dla osób bezdomnych), ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508, z 2021 r. poz. 11, 223). Ustawa ta przewiduje udzielanie wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy; mieszkań chronionych; noclegowni; schronisk dla bezdomnych (od 05.03.2021 roku schronisk dla osób bezdomnych), ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Planuje się, że zasób mieszkaniowy Gminy Wyszogród do 2025 roku ulegnie powiększeniu poprzez zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w związku ze zmianą sposobu użytkowania i adaptacją pomieszczeń.

W celu zminimalizowania kosztów remontu poszczególnych lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem, należałoby rozważyć możliwość wdrożenia procedury remontu takiego lokalu na koszt własny przyszłego najemcy, w wyznaczonym przez właściciela terminie, za jednoczesnym ponoszeniem przez przyszłego najemcę kosztów związanych z eksploatacją lokalu w czasie remontu. Plusem takiego rozwiązania jest przede wszystkim brak konieczności wyłożenia środków finansowych na remont lokalu przez gminę oraz uniknięcie ryzyka odmowy (z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny lokalu) przyjęcia oferowanego przez gminę lokalu w ramach przydziału z listy oczekujących, bowiem przyszły najemca miałby możliwość przeprowadzenia remontu lokalu wg. „własnego uznania” - oczywiście po uprzednim zatwierdzeniu zakresu prac przez właściciela.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

Gmina Wyszogród jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminnego wynikają wprost z ustawy, czyli zapewnienia odpowiedniej ilości lokali do najmu socjalnego i lokali zamiennych w miarę posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Niezależnie od zaspokajania podstawowych potrzeb w zakresie lokali do najmu socjalnego i lokali zamiennych przewiduje się bieżącą analizę i weryfikację ilości wpływających wniosków o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiągnięciem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie jako jedno z zadań gminy.

Planuje się, aby lokale których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale do najmu socjalnego lub lokale zamienne były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje nadzoru budowlanego.

W przypadku pozostałych wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową, lokale przyznawane będą w oparciu o przyjęte Uchwałą Rady Gminy i Miasta Wyszogród zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszogród.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy i Miasta Wyszogród ustala Administrator gminnych zasobów mieszkaniowych, tj. Zakład Gospodarki Komunalnej w Wyszogrodzie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Plany sporządzane są w porozumieniu z Urzędem Gminy i Miasta Wyszogród, w oparciu o ocenę stanu technicznego budynków, wynikających między innymi z przeprowadzanych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234), jak również z ekspertyz technicznych, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Stan techniczny zasobu gminnego wykazuje dużą potrzebę szybkiego i kompleksowego remontowania zasobów gminnych, bowiem brak przeprowadzania kapitalnych remontów budynków, zwłaszcza tych najstarszych, może doprowadzić do ich wyłączenia z użytkowania, co w konsekwencji doprowadzi do zmniejszenia mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród.

Założenia standardów, jakim winien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Wyszogród, są następujące:

I. w zakresie budynków:

- ✓ elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń;
- ✓ sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń wskutek korzystania ze sprzętu gospodarstwa domowego;
- ✓ instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań;
- ✓ instalacja odgromowa z protokołem badań;
- ✓ elewacja budynków bez ubytków w tynkach;
- ✓ pokrycia dachowe szczelne i konserwowane;
- ✓ kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów;
- ✓ malowane klatki schodowe i elementy stolarki

II. w zakresie lokali:

- ✓ sprawna instalacja elektryczna;
- ✓ sprawna wentylacja w kuchni i w łazience;

- ✓ odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne;
- ✓ odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu;
- ✓ szczelna stolarka drzwiowa i okienna;
- ✓ sprawna wewnętrzna instalacja sanitarna

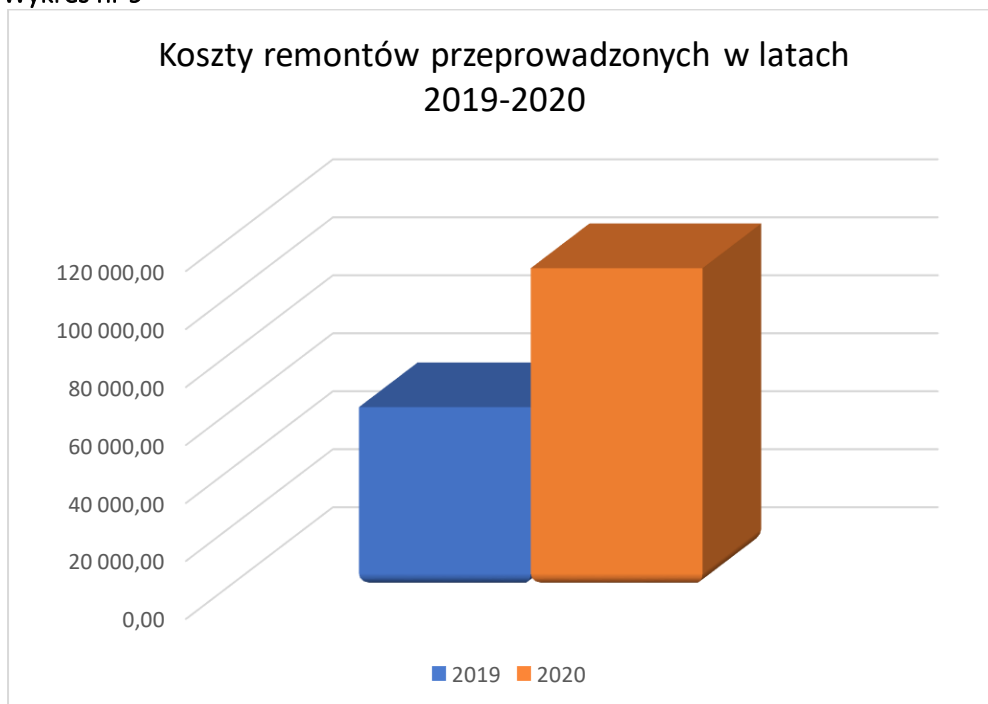
W przypadku wystąpienia jakichkolwiek pilnych prac, plan będzie weryfikowany w koniecznym zakresie.

W latach 2019 – 2020 przeprowadzono remonty zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród łącznie w 6 budynkach (przy czym w 2 budynkach zarówno w 2019 , jak i w 2020 roku). Zakres i koszt remontów przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 7 Wykaz remontów zrealizowanych w latach 2019-2020

Rok remontu	Adres budynku	Zakres prac	Koszt prac [zł]
2019	Klasztorna 13	wymiana poszycia dachowego	19 500,00
	Rębowska 28	wymiana poszycia dachowego	21 000,00
	Rębowska 38	wymiana poszycia dachowego	21 000,00
Razem			61 500,00
2020	Narutowicza 14	wymiana poszycia dachowego (partycypacja w kosztach)	3 400,00
	Rębowska 38	elewacja budynku	20 000,00
	Rębowska 28	elewacja budynku	31 040,00
	Rębowska 57	przyłącze wodno-kanalizacyjne	37 000,00
	Rynek 12	przyłącze wodno-kanalizacyjne	18 000,00
Razem			109 440,00

Wykres nr 9



W porównaniu z 2019 roku, w roku 2020 zauważalna jest tendencja wzrostowa jeżeli chodzi zarówno o liczbę przeprowadzonych prac, jak i poniesionych z tego tytułu kosztów.

3. Zakres potrzeb lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Wyszogród z uwzględnieniem planowanych remontów i modernizacji na poszczególne lata

Na bieżąco prowadzone są prace remontowe w 7 budynkach należących do zasobu Gminy i Miasta Wyszogród. Zakres i koszt prac przedstawia poniższa tabela.

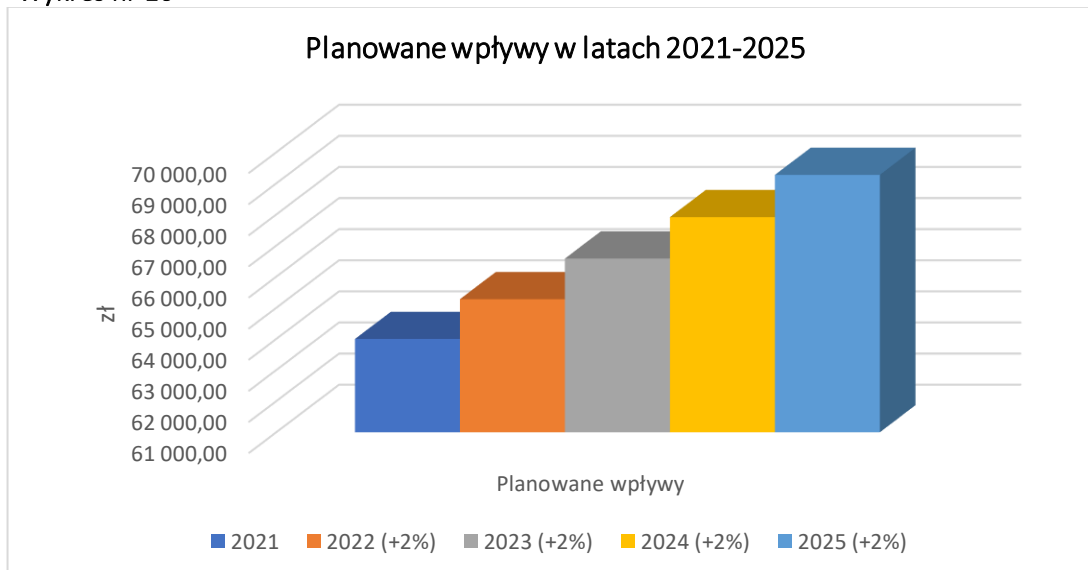
Tabela nr 8 Remonty zrealizowane

Rok remontu	Adres budynku	Zakres prac	Koszt prac [zł]
2020	Okólna 3	wymiana 3 szt. drzwi wejściowych do części wspólnych (klatek schodowych)	4 680,00
	Rębowska 33	naprawa komina	139,00
	Niepodległości 9	remont poszycia dachowego remont drewnianych schodów	159,00 600,00
	Rynek 15	wymiana drzwi wejściowych do części wspólnej	1 350,00
	Rębowska 25	wymiana drzwi wejściowych do lokalu	969,00
	Rębowska 57	remont poszycia dachowego	1 090,00

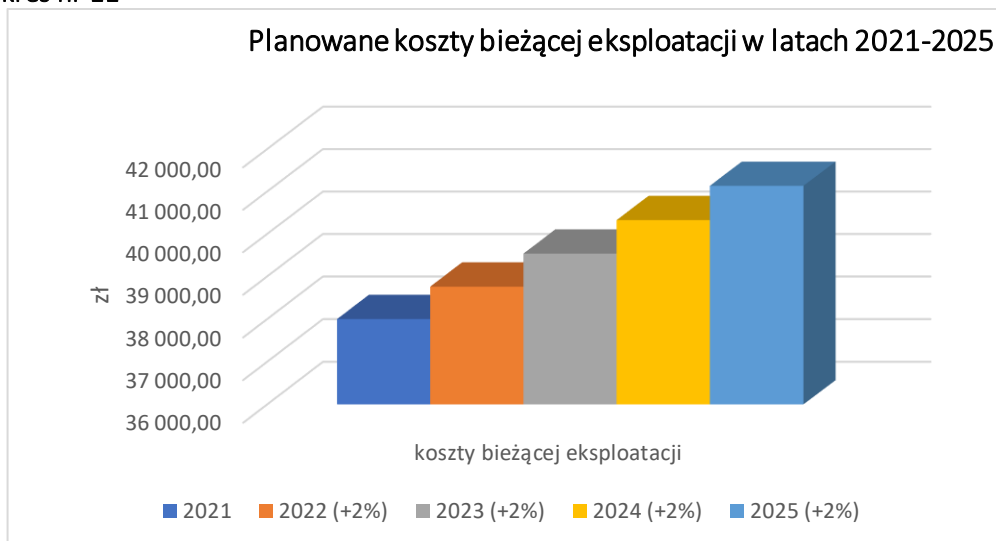
Tabela nr 9 Planowane remonty i modernizacja w podziale na wpływy i koszty

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022 (+2%)	2023 (+2%)	2024 (+2%)	2025 (+2%)
1	Planowane wpływy	84 000,00	85 680,00	87 394,00	89 141,00	90 924,00
2	koszty bieżącej eksploatacji	58 000,00	59 160,00	60 343,00	61 550,00	62 780,00
3	koszty modernizacji lokali i budynków	6 000,00	6 120,00	6 243,00	6 367,00	6 495,00
4	koszty remontów	20 000,00	20 400,00	20 808,00	21 224,00	21 649,00
Razem wydatki		84 000,00	85 680,00	87 394,00	89 141,00	90 924,00

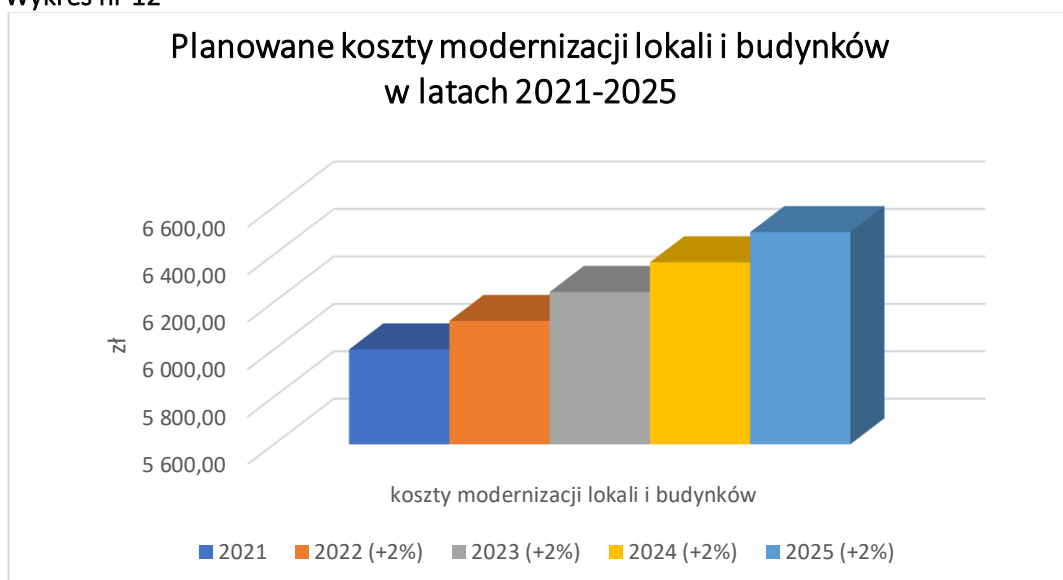
Wykres nr 10



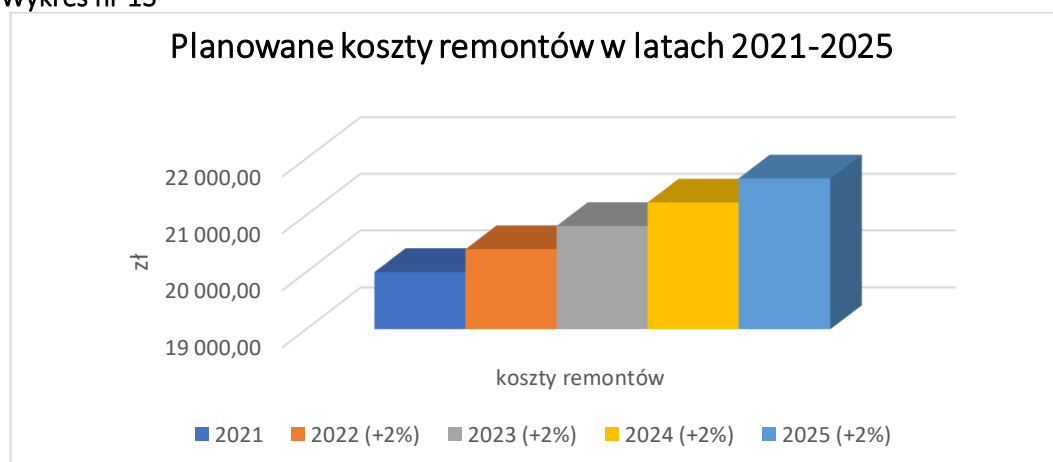
Wykres nr 11



Wykres nr 12



Wykres nr 13



Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali oraz osób trzecich, a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.

W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków i ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokali z dodatkowych środków wyodrębnionych w budżecie Gminy i Miasta Wyszogród lub też środków własnych wierzyciela dla osoby uprawnionej wyrokiem eksmisyjnym do najmu lokalu socjalnego. Powyższy plan zakłada stopniowy wzrost wpływów ze względu na zmieniający się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków dla województwa mazowieckiego. W latach 2021-2025 założono coroczny wzrost wpływów o 2 %.

Zakłada się również wzrost kosztów eksploatacji, w związku ze zmieniającymi się kosztami usług takich jak przeglądy techniczne, kominiarskie, elektryczne oraz koniecznością przeprowadzenia dodatkowych przeglądów pięcioletnich.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy prowadzona jest w oparciu o Uchwałę nr 144/XVI/2004 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 29 grudnia 2004 roku (ze zm.), w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy. Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, do sprzedaży wydzielono lokale mieszkalne zlokalizowane w 16 budynkach. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest racjonalne gospodarowanie zasobem.

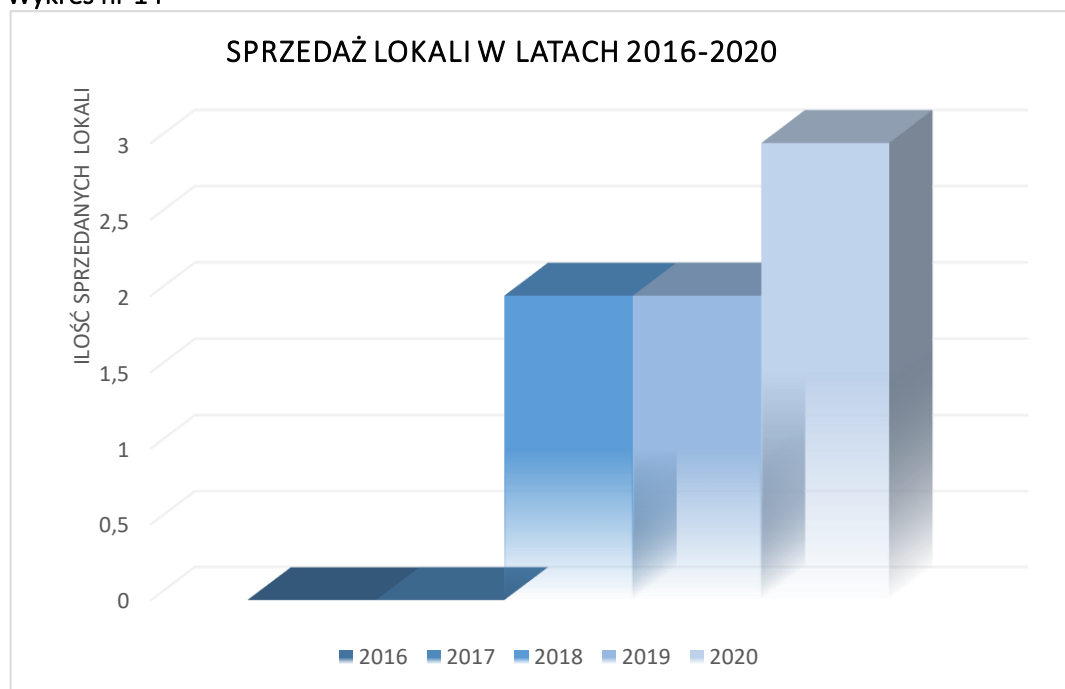
Z możliwości wykupu lokalu mieszkalnego mogą skorzystać wyłącznie najemcy tych lokali, pod warunkiem posiadania tytułu prawnego do lokalu przez minimum 3 lata i braku zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego ustalana jest każdorazowo przez gminę, na podstawie wyceny lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, działającego na zlecenie gminy. Przy wykupie, wnioskodawcy mogą skorzystać z bonifikaty oraz rozłożenia ceny sprzedaży na raty płatne przez okres 5 lat. Poza wyjątkami wskazanymi w przywołanej wyżej uchwale, udzielona bonifikata – po jej uprzedniej waloryzacji – podlega zwrotowi na rzecz Gminy Wyszogród w przypadku, gdy nabywca w terminie 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży dokona zbycia lokalu mieszkalnego lub będzie wykorzystywał lokal na inne cele niż mieszkalne.

W latach 2016-2020 Gmina i Miasto Wyszogród dokonała sprzedaży 7 lokali, co przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 10 Sprzedaż lokali w latach 2021-2025

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań [szt.]
2016	0
2017	0
2018	2
2019	2
2020	3

Wykres nr 14



Na dzień uchwalenia niniejszego planu Gmina i Miasto Wyszogród posiadają 53 lokale w budynkach przeznaczone do sprzedaży.

**Tabela nr 11 Wykaz lokali mienia gminnego przeznaczonych do sprzedaży
wg. stanu na 31.01.2020**

Lp.	Adres budynku z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży	Liczba lokali mieszkalnych
1	Klasztorna 4	2
2	Narutowicza 14	1
3	Niepodległości 9	4
4	Okólna 3; 3a	3
5	Płocka 36 B, C, D, E	7
6	Rębowska 28	6
7	Rębowska 33	4
8	Rębowska 35	4
9	Rębowska 36	2
10	Rębowska 4-6	8
11	Rębowska 56	1
12	Rębowska 57	7
13	Rębowska 7/9/11	3
14	Zamieście 9	1
Razem		53

Planuje się kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród zgodnie z przyjętymi Uchwałą nr 144/XVI/2004 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 29 grudnia 2004 roku (ze zm.) zasadami. Poziom sprzedaży lokali uzależniony będzie między innymi od zainteresowania najemców wykupem lokalu.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Polityka czynszowa

Jednym z podstawowych narzędzi gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym jest polityka czynszowa (w tym polityka w zakresie ustalania stawek czynszu dla zasobu gminnego).

Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, aby wpływ czynszów za najem lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego zapewniły utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz realizacji prac remontowych podnoszących wartość użytkową, jak również umożliwiły sprawne administrowanie zasobami.

Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogród w drodze stosownego zarządzenia. Jej wysokość ulega podwyższeniu lub obniżeniu, w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość określonego lokalu mieszkalnego, które przedstawia Tabela nr 12.

Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Tabela nr 12 Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu	% zniżki lub zwwyżki w stosunku do stawki bazowej	
1	położenie budynku	strefa miejska	0%
		strefa wiejska	-3%
2	położenie lokalu w budynku	lokal położony w suterenie lub w oficynie	-5%
		lokal położony na parterze lub na I piętrze	+5%
3	ogólny stan techniczny budynku	lokal w budynku wybudowanym przez 1970 r.	0%
		lokal w budynku wybudowanym między 1970 r. a 2000 r.	+2%
		lokal w budynku wybudowanym po 2000 r. lub po kapitalnym remoncie	+5%
4	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	brak centralnego ogrzewania* indywidualnego (instalacja etażowa)	-10%
		brak łazienki w lokalu	-10%
		brak toalety (wc**) w lokalu	-10%
		brak wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	-10%
		lokal położony w budynku wyposażonym w przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej	+5%

* centralne ogrzewanie – rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni lub kotłowni lokalnych/instalacja etażowa;

**wc- rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki/ dotyczy to również wc położonego poza lokalem (w części wspólnej);

Suma zniżek w stosunku do stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu nie może przekroczyć 25% tej stawki. Najemca, który znajdzie się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej może ubiegać się o

obniżkę czynszu i jest zobowiązany do przedstawienia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Maksymalna stawka czynszu z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu w skali roku. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Wojewódzkim. Wartość ww. wskaźnika przeliczeniowego dla województwa mazowieckiego, z wyłączeniem miasta stołecznego Warszawy za okres od 01 października 2020 roku do dnia 31 marca 2021 roku wynosi 4 354,45 zł. **Zatem na dzień sporządzania niniejszego planu, maksymalna stawka czynszu z tytułu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy nie może przekroczyć 10,87 zł/m².**

Stawkę bazową czynszu można podwyższać nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy i Miasta Wyszogród będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami

z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2025 roku stawka czynszu nie przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej, wyliczanej na zasadach wyżej opisanych.

Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu, ustalony wg ww. stawki bazowej, z uwzględnieniem przywołanych wyżej czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Czynsz wnoszony jest „z dołu” za dany miesiąc do 15-go dnia miesiąca następnego, na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, zobowiązane są do uiszczania odszkodowania w wysokości równiej czynszowi, jaki zobowiązani byłiby uiszczać posiadając tytuł prawny do lokalu.

Na dzień dzisiejszy, wpływy z czynszu za lokale mieszkalne pozwalają tylko częściowo pokryć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Z wpływów z czynszu w 2020 roku pokryto jedynie 52% kosztów remontów i bieżących napraw.

Pomimo przeprowadzonej w 2011 roku podwyżki stawki czynszu w zasobie Gminy i Miasta Wyszogród, nadal pozostaje ona niskim poziomem.

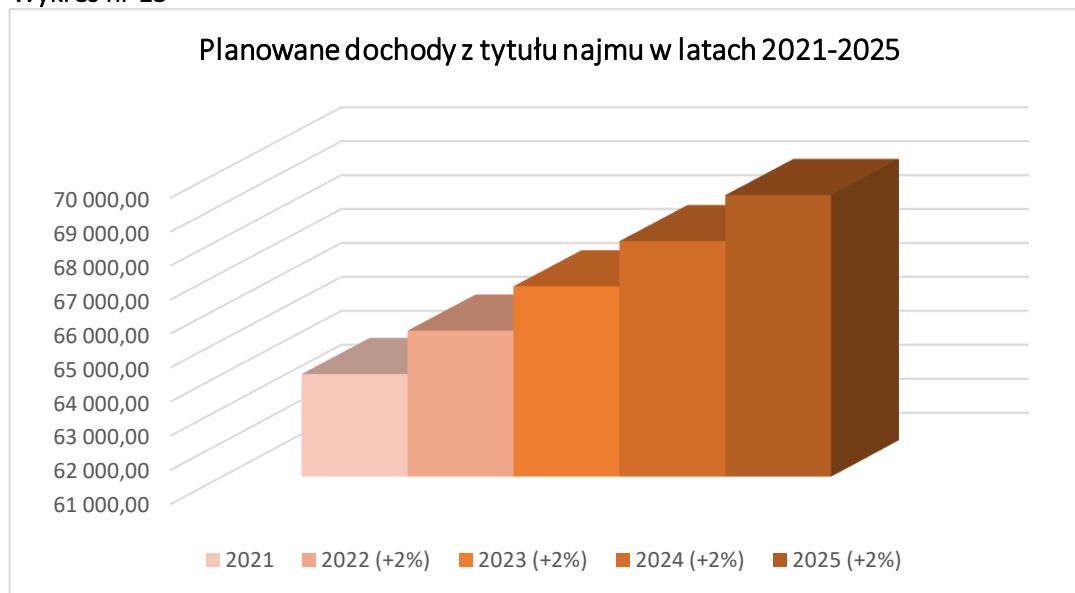
Aktualnie, zgodnie z Zarządzeniem nr 29/2016 Burmistrza Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 04 maja 2016 roku, stawka bazowa czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi **3,36 zł/m².**

W latach 2021-2025 planuje się, że wpływy z czynszów z tytułu najmu gminnych lokali mieszkalnych będą wzrastały średnio o 2 % w skali roku.

Tabela nr 13 Planowane dochody z tytułu najmu w latach 2021-2025

	2021	2022 (+2%)	2023 (+2%)	2024 (+2%)	2025 (+2%)
Czynsze za lokale mieszkalne [zł]	84 000,00	85 680,00	87 394,00	89 141,00	90 924,00

Wykres nr 15



Powyższy plan zakłada systematyczny wzrost wpływów z tytułu najmu lokali

Tabela nr 14 Wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych w latach 2016-2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych [zł]	2 887,34	5 776,93	6 257,89	6 532,66	8 114,47
ilość osób, którym wypłacono dodatek mieszkaniowy	9	6	8	7	7

Wykres nr 16

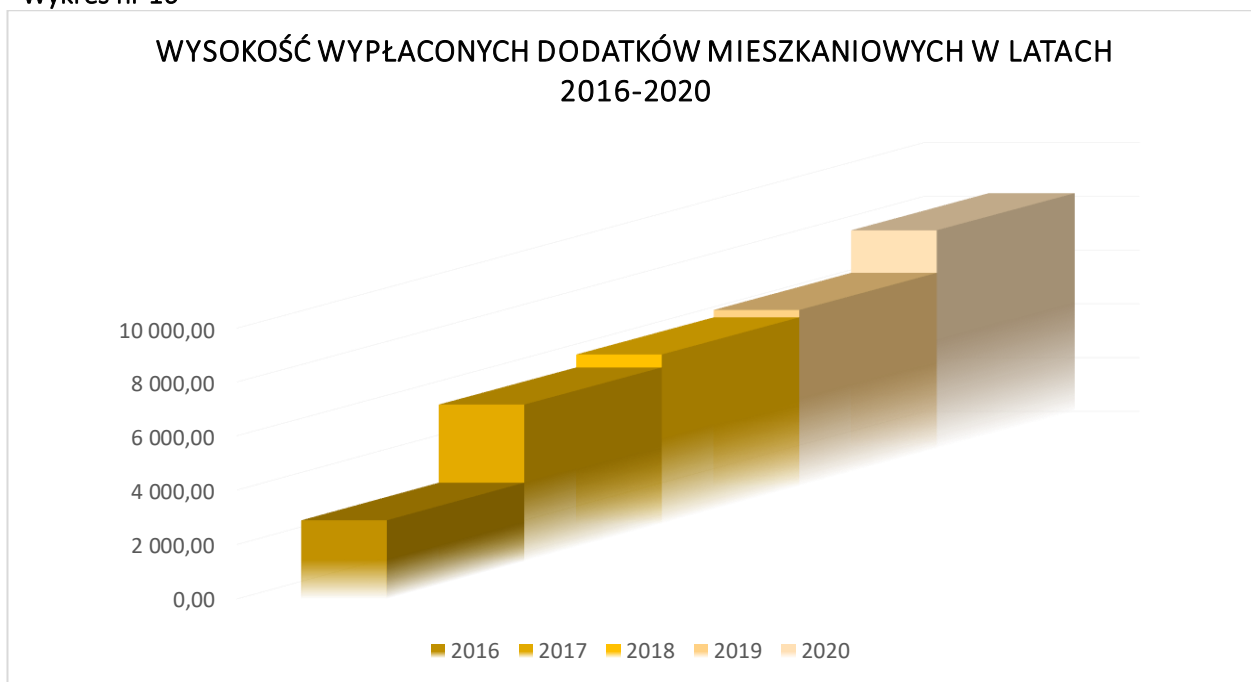
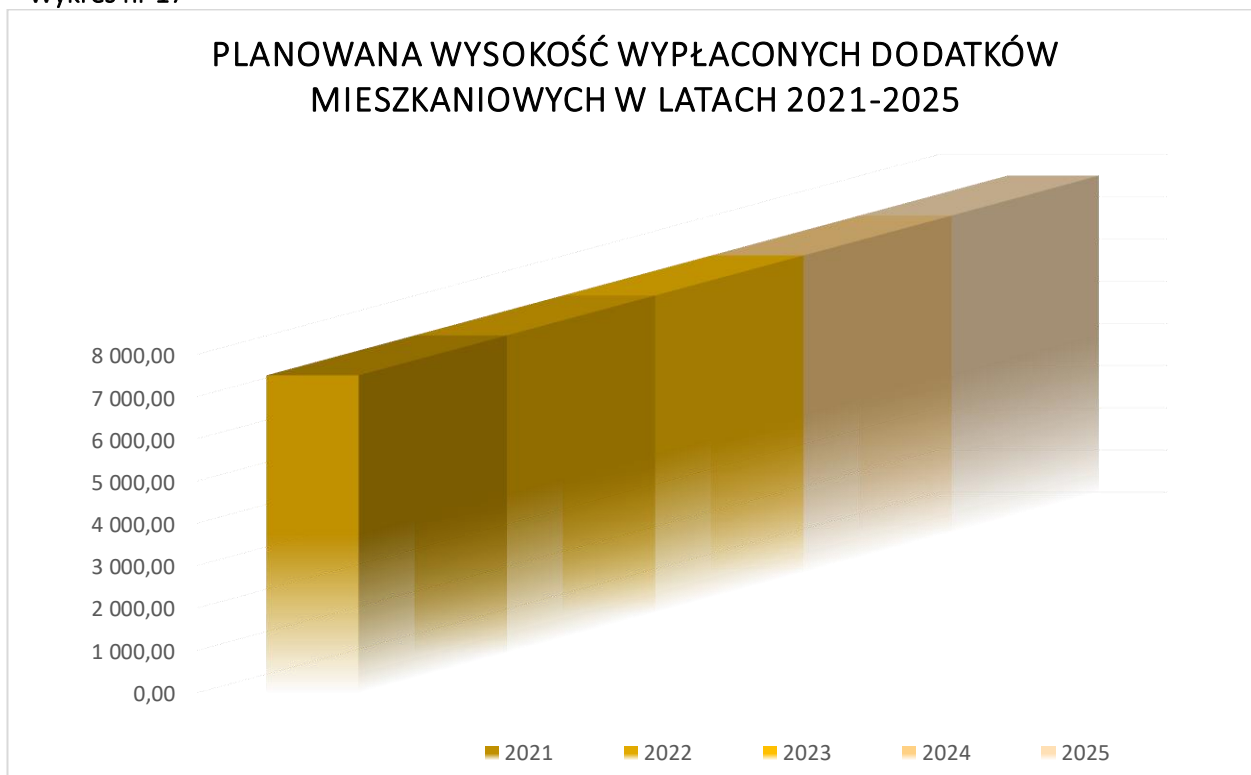


Tabela nr 15 Prognoza wypłaty dodatków mieszkaniowych w latach 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych [zł]	7 502,00	7 502,00	7 502,00	7 502,00	7 502,00
ilość osób, którym wypłacono dodatek mieszkaniowy	7				

Wykres nr 17



Prognozuje się, że w latach 2021-2025 wartość wypłaconych dodatków mieszkaniowych pozostanie na jednym poziomie z uwagi na pozytywne zmiany na rynku pracy oraz pojawiające się tendencje spadkowe w liczbie gospodarstw domowych kwalifikujących się do przyznania dodatków mieszkaniowych.

2. Windykacja oraz działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu

Windykacja

Gmina i Miasto Wyszogród prowadzi na bieżąco windykację należności z tytułu najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawnych, podejmuje czynności faktyczne i prawne, zmierzające do odzyskania zaległości wynikających z nieterminowego regulowania opłat czynszowych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, jak również odzyskania posiadania lokalu należącego do gminy w drodze eksmisji.

Działania windykacyjne poprzedzone są ustaleniem przyczyn zaistniałego stanu – zwłaszcza pod kątem identyfikacji ryzyk systemu zarządzania zasobem komunalnym, skutkującym niepłaconiem czynszu oraz zdiagnozowania przyczyn powstania długu z powodu niedostosowania standardu zajmowanych mieszkań do wielkości rodzin, ich możliwości materialnych oraz kultury osobistej i sposobu użytkowania lokalu, czy też niewłaściwej postawy wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych, w tym brak aktywności w samodzielnym rozwiązywaniu problemów oraz brak umiejętności gospodarowania posiadanym budżetem.

Zaległości w opłatach często spowodowane są okolicznościami obiektywnymi, kiedy sytuacja życiowa staje się dla nich tak trudna, że nawet mimo chęci nie są w stanie płacić czynszu. Kiedy indziej są to działania świadome, gdy mimo posiadanych środków najemca/użytkownik uporczywie nie reguluje należności. Wygzekwowanie takich zaległości jest bardzo utrudnione, a niejednokrotnie prawie niemożliwe.

Informacje o przyczynach ww. stanu, uzyskiwane są m.in. z treści prowadzonej z dłużnikami korespondencji, z rozmów oraz analizy kartotek poszczególnych dłużników.

Na tej podstawie można wywnioskować, iż głównymi przyczynami zadłużenia są:

1. zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata;
2. choroba bliskiej osoby uniemożliwiająca podjęcie pracy;
3. konieczność sprawowania opieki nad osobą zależną;
4. zbyt niska emerytura, świadczenie przedemerytalne, renta;
5. zły stan zdrowia (w tym niepełnosprawność) uniemożliwiające podjęcie pracy;
6. odbywanie kary w zakładzie karnym;
7. zbyt wysoki koszt świadczeń związany z powierzchnią zajmowanego lokalu;
8. brak sankcji za generowanie coraz wyższego zadłużenia;
9. brak lokali socjalnych uniemożliwiający wykonanie wyroku eksmisyjnego do lokalu o mniejszej powierzchni, niższych opłatach i niższym standardzie.

Działania stricte windykacyjne podejmowane przez Gminą i Miasto Wyszogród prowadzone są etapowo, a poprzedzone bieżącym monitorowaniem wpłat.

I etap to **windykacja przedsądowa**, rozpoczynająca się w chwili zaistnienia zadłużenia - polubowne dochodzenie zapłaty należności za pomocą instrumentów windykacji o charakterze upominawczym i monitującym. Celem stosowanych działań jest odzyskanie kwoty postawionej w stan wymagalności w maksymalnie krótkim czasie, niedopuszczenie do powiększenia liczby dłużników, uświadomienie dłużnikowi nieuchronności uregulowania zobowiązania oraz zminimalizowania kosztów odzyskania zaległości płatniczych.

W przypadku bezskuteczności postępowania upominawczo-monitującego, podejmowane są dalsze czynności, prowadzące do wszczęcia postępowania sądowego i egzekucyjnego.

II etap to **windykacja sądowa**, mająca na celu uzyskanie sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który opatrzony w klauzulę wykonalności stanowi podstawę do prowadzenia postępowania egzekucyjnego.

Koszty związane z dochodzeniem należności na drodze windykacji przedsądowej, koszty postępowania sądowego oraz egzekucyjnego znacząco wpływają na budżet gminy.

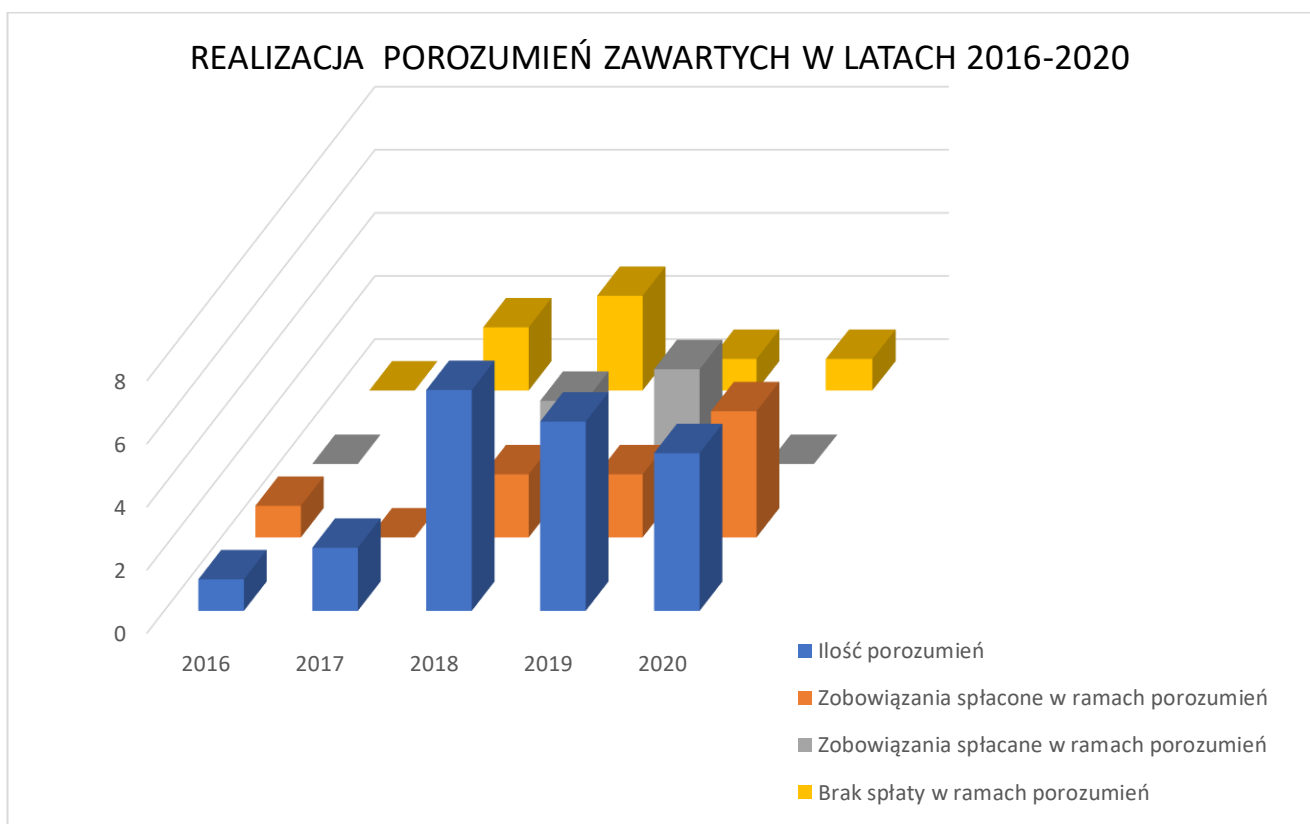
Uchwałą nr 225/XXIX/2013 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 28 czerwca 2013 roku wprowadzono szczegółowe zasady, tryb umarzania, odraczania terminu spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych z tytułu czynszu najmu za zajmowane lokale mieszkalne.

Umarzanie, odraczanie terminu spłaty czy rozkładanie na raty następuje na podstawie jednostronnego oświadczenia woli lub ugody (w Tabeli nr 16 określone jako „porozumienia”). W latach 2016-2020 z takiej możliwości skorzystało łącznie 21 dłużników.

Tabela nr 16 Porozumienia zawarte w latach 2016-2020 oraz ich realizacja

Rok	Ilość porozumień	Zobowiązania spłacone w ramach porozumień	Zobowiązania spłacane w ramach porozumień	Brak spłaty w ramach porozumień
2016	1	1	-	-
2017	2	0	0	2
2018	7	2	2	3
2019	6	2	3	1
2020	5	4	0	1
Razem	21	9	5	7

Wykres nr 18



Działania skierowane na poprawę ściągalności zadłużenia

Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie stan zadłużenia gminnego zasobu mieszkaniowego, zarządzanie wierzytelnościami będzie stanowiło jedno z priorytetowych zadań gminy. Efektem tych działań będzie system monitorowania wszystkich wierzytelności między innymi pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnieniem, czy też zastosowaniem środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonanie przedsądowych czynności windykacyjnych, aby ograniczyć narastanie wierzytelności.

W celu zapobiegania powstawaniu nadmiernych zadłużeń, zintensyfikowane zostaną działania zmierzające do zmniejszenia tempa przyrostu zaległości, w szczególności poprzez informowanie o możliwościach skorzystania

z dodatków mieszkaniowych czy innej pomocy społecznej, o możliwościach odroczenia spłaty, rozłożenia powstałego zadłużenia na raty czy zamianie lokalu.

W najbliższych latach Gmina i Miasto Wyszogród zamierza kontynuować dotychczasową politykę windykacyjną, ukierunkowaną na zahamowanie przyrostu zadłużenia gminnego zasobu mieszkaniowego i opóźnień w płatnościach. Nadal będzie prowadzona bieżąca działalność prewencyjna, polegająca m.in. na kontaktach z dłużnikami, informowaniu o występującym zadłużeniu, konsekwencjach jego powstania, jak również możliwościach ubiegania się o pomoc, w tym socjalną. Ponadto, zintensyfikowane zostaną działania w zakresie windykacji przedsądowej oraz sądowej.

Działania zostaną ukierunkowane na zredukowanie poziomu zadłużenia gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pomoc w utrzymaniu pełnowartościowego mieszkania (ochrona przed eksmisją do lokalu o niższym standardzie)

Skala problemu zadłużenia gminnego zasobu mieszkaniowego jest duża, i pomimo wdrożenia instrumentów faktycznych oraz prawnych mających na celu nie tylko odzyskanie należności, ale przede wszystkim zapobieganie tendencji wzrostowej zadłużenia, działania te mogą okazać się niewystarczające, zatem należy szukać nowych, wspomagających windykację instrumentów, takich jak np.:

1. program zamiany lokali - ukierunkowany między innymi na pomoc lokatorom o niskich dochodach w zamianie mieszkania na mniejsze z niższym czynszem. Celem programu, byłoby m.in.:

- 1) zahamowanie przyrostu zadłużeń użytkowników lokali mieszkalnych,
- 2) umożliwienie otrzymania dodatku mieszkaniowego, który nie przysługuje osobom zamieszkującym lokale o powierzchni przekraczającej powierzchnię normatywną,
- 3) umożliwienie korzystania z programu szerszej grupie najemców,
- 4) stymulowanie aktywności mieszkańców.

Dla skutecznego i rzetelnego realizowania zamierzenia niezbędne byłoby:

a) zintensyfikowanie działań w zakresie zamiany lokali przy zaangażowaniu odpowiednich służb gminnych i Administratora zasobu gminnego,

b) podejmowanie działań mających na celu praktyczne wdrożenie polityki zamian lokali, poprzez kompleksową pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych - realizowanie zadań

2. przekształcanie lokali komunalnych na socjalne – dla rodzin, którym wskazano lokal socjalny, a które opłacają na bieżąco czynsz jest niezbędnym elementem polityki oddłużania gminnego zasobu mieszkaniowego. Pomoc w zmianie miejsca zamieszkania i podwyższenie standardu lokali, jako nagroda za regularne opłacanie czynszu.

3. program odpracowywania zaległości czynszowych - program taki jest kolejnym elementem mogącym znacząco przyczynić się do wzrostu wskaźnika ściągальności zadłużenia. Program adresowany byłby do wszystkich najemców/użytkowników gminnych lokali mieszkalnych, którzy wyrażają chęć skorzystania z takiej pomocy wychodzenia z zadłużenia.

4. Kampania informacyjna skierowana do użytkowników gminnego zasobu mieszkaniowego – w obliczu pogłębiającego się powszechnie zjawiska zalegania z opłatami czynszowymi przez najemców mieszkań komunalnych wskazanym byłoby opracowanie i uruchamianie kampanii uświadamiającej konieczność wywiązywania się z obowiązków wynikających z najmu mieszkania. System wprowadzonych dodatków mieszkaniowych wypłacanych przez gminę osobom niezamożnym, okazuje się pomocą niewystarczającą. Wobec powyższego należy podnieść świadomość lokatorów gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie ich obowiązków wynikających z najmu lokalu, konsekwencji jakie niesie ze sobą uchylenie się od ich realizowania, w szczególności wskazywanie możliwości ubiegania się o pomoc na różnych płaszczyznach od możliwości rozłożenia na raty, odroczenia płatności zaległości czy też jej umorzenie na zasadach przyjętych stosowną uchwałą Rady Gminy i Miasta Wyszogród, poprzez możliwość skorzystania z pomocy socjalnej, jaką proponuje Gmina i Miasto Wyszogród.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy i Miasta Wyszogród administruje na podstawie umowy z dnia 17 lutego 2014 roku Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wyszogrodzie, ul. Szkolna 16, 09-450 Wyszogród.

Zasadniczym celem Gminy i Miasta Wyszogród jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym.

W latach 2021-2025 Gmina i Miasto Wyszogród zakłada utrzymanie istniejącego modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina i Miasto Wyszogród co do swojego zasobu podejmuje decyzje o charakterze właścicielskim, w tym m.in. dotyczące planowanych remontów, nadzoru nad ich realizacją, polityki przekwaterowań z budynków w złym stanie technicznym.

W celu wdrożenia optymalnego, spójnego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym, podjęte zostaną działania zmierzające do standaryzacji procedur związanych z najmem lokali, postępowaniem windykacyjnym, sprawozdawczością, wykonywaniem kontroli właścicielskiej w stosunku do podmiotu uczestniczącego w procesie zarządzania zasobem komunalnym.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali. Wpływy uzyskiwane przez Gminę i Miasto Wyszogród z tego tytułu (według naliczeń i bez uwzględniania udzielanych obniżek czynszu) winny zapewnić przynajmniej pokrywanie kosztów eksploatacji, utrzymania technicznego budynków, w tym niezbędnych remontów.

Finansowanie remontów i budowy nowych obiektów będzie odbywało się w oparciu o środki w budżecie JST przeznaczone na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, środki pozyskiwane z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 08 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych (od 05.03.2021 roku schronisk dla osób bezdomnych), ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508, z 2021 r. poz. 11, 223).

Tabela nr 17 Planowana wysokość dofinansowania z budżetu Gminy i Miasta Wyszogród na utrzymanie gospodarki mieszkaniowej

Środki finansowania	2021	2022	2023	2024	2025
Środki w budżecie gminy na utrzymanie zasobów mieszkaniowych	...8%... (ok. 5000,00)12%..... (ok. 8000,00)13%..... (ok. 9000,00)	...15%..... (ok. 10000,00)16%... (ok. 11000,00)

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Planowana wysokość nakładów finansowych na poszczególne zadania stanowi procent od kwoty ogólnej wpływów z tytułu czynszu najmu, z uwzględnieniem dofinansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu Gminy i Miasta Wyszogród.

Tabela nr 18 Wysokość wydatków w kolejnych latach

	2021	2022	2023	2024	2025
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
koszty eksploatacyjne, w tym wynagrodzenie administratora zasobu	59%	59%	59%	59%	59%
koszty remontów	29%	29%	29%	29%	29%
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	7%	7%	7%	7%	7%
koszty inwestycyjne	5%	5%	5%	5%	5%
RAZEM	100%	100%	100%	100%	100%

VIII. DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, podejmowane będą następujące działania:

1. Zwiększenie liczby lokali o najmie socjalnym, m.in. poprzez przeznaczenie zwalnianych lokali komunalnych o niższym standardzie na lokale o najmie socjalnym oraz tworzenie lokali o najmie socjalnym we wszystkich budynkach;
2. Adaptacja lokali niemieszkalnych na mieszkalne;
3. Kontynuowanie sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców;
4. Prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób zapewniający wysoką jakość wykonanych prac oraz ich terminowość;
5. Intensyfikacja działań windykacyjnych wobec osób zalegających z czynszami i opłatami z tytułu najmu lokalu;
6. Weryfikacja i standaryzacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminnym;
7. Wprowadzenie jednolitych zasad w zakresie remontu lokalu na koszt przyszłego najemcy;
8. Wprowadzenie możliwości odpracowania zadłużenia.