



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2016 r.

Poz. 4220

UCHWAŁA NR 110/XIX/2015 RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

z dnia 20 kwietnia 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy i Miasta Wyszogród na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3) ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515 z późn. zm.) w związku z art. 20 ust.1 i art. 21 ust. 1 pkt.1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150 z późn. zm.), Rada Gminy i Miasta Wyszogród uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy i Miasta Wyszogród na lata 2016 – 2020, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Od dnia obowiązywania niniejszej uchwały tracą moc uchwały Rady Gminy i Miasta Wyszogród:

1. Nr 161/XVIII/2005 z dnia 28.04.2005r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2005 – 2008;

2. Nr 88/IX/2004 z dnia 03.02.2004r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej;

3. Nr 104/XI/2004 z dnia 30.06.2004r. w sprawie zmiany załącznika nr 1 do uchwały w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej;

4. Nr 103/XV/2008 z dnia 26.09.2008r. w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych z tytułu czynszu najmu za zajmowane lokale mieszkalne;

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Wyszogród.

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

Przewodniczący Rady Gminy i Miasta Wyszogród:
Józef Zbigniew Boszko

Załącznik do Uchwały Nr 110/XIX/2015
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 20 kwietnia 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy i Miasta Wyszogród na lata 2016 – 2020



Kwiecień 2016r.

Program opracowany został przez zespół, powołany Zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Wyszogród nr 2/2016 z dnia 20.01.2016r., w składzie:

- 1. Kossakowska Anna**
- 2. Kaźmierczak Artur**
- 3. Pieniążek Marcin**

przy konsultacji z:

- 1. Panek Maria**
- 2. Laskowski Zbigniew**

Spis treści:

1. Wstęp str.4
2. Rozdział I: Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. str.5
3. Rozdział II: Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata str.9
4. Rozdział III: Planowana sprzedaż lokali z podziałem na kolejne lata str.12
5. Rozdział IV: Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu str.12
6. Rozdział V: 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 str.16
7. Rozdział VI: Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach str.17
8. Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne str.17
9. Rozdział VIII: Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy str.18

WSTĘP

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy i Miasta Wyszogród jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150 z późn. zm.), zwana w dalszej części niniejszego programu Ustawą.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy, należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje,
- 3) którym gmina zobowiązana jest dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu komunalnego bądź socjalnego,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Wyszogród poprzez prowadzenie właściwej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
- 3) wprowadzenie zasad polityki czynszowej,
- 4) sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy i Miasta Wyszogród,
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Wyszogród

W miarę zaistnienia potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1.1 Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury.

Tabela 1: Zasób Mieszkaniowy Gminy i Miasta Wyszogród

Lp.	Adres	I.lokali/pow.	I.kom./pow	I.wspól./pow	Ilość izb	Rok budowy	Ilość osób
1.	Kilińskiego 21	3/54	3/54	-	4	1910	6
2.	Klasztorna 13	3/123	3/123	-	7	1890	10
3.	Klasztorna 4	3/88	2/60	1/28	6	1871	5
4.	Narutowicza 14	3/128	1/18	2/110	4	1915	10
5.	Niepodległości 6	1/59,35	1/59,35	-	2	1960	1
6.	Niepodległości 9	5/175	4/124	1/51	9	1910	6
7.	Okólna 3a	6/274,20	1/45,20	5/229	3	1985	9
8.	Okólna 3	6/274,20	2/91,40	4/182,8	18	1985	29
9.	Płocka 22	1/44	1/44	-	3	1942	5
10.	Płocka 36b	14/546	1/44	13/502	51	1962	36
11.	Płocka 36c	14/552	4/161	10/391	47	1964	35
12.	Płocka 36d	14/558	2/77	12/481	51	1962	39
13.	Płocka 36e	14/586	3/135	11/451	47	1964	39
14.	Płocka 38	3/73	3/73	-	4	1890	2
15.	Płocka 29	4/ 277,20	1/ 62,60	3/214,60	16	1989	9
16.	Rębowska 25	7/187	7/187	-	10	1860	15
17.	Rębowska 4	9/252,50	5/126,50	4/126	14	1860	20
18.	Rębowska 6	4/92	4/92	-	6	1870	9
19.	Rębowska 7-9-11	16/638	3/116	13/522	52	1958	22

20.	Rębowska 27	6/180	6/180	-	12	1860	15
21.	Rębowska 28	8/202	6/134	2/68	9	1850	28
22.	Rębowska 33	6/204,71	4/124,71	2/80	12	1890	23
23.	Rębowska 35	9/368,16	4/166,81	5/201,35	25	1890	42
24.	Rębowska 36	3/102	2/56	1/46	4	1890	7
25.	Rębowska 38	4/171	4/171	-	11	1870	22
26.	Rębowska 42	1/20	1/20	-	2	1960	1
27.	Rębowska 56 a	3/79	1/23	2/56	6	1928	6
28.	Rębowska 57	10/305	8/231	2/74	15	1900	13
29.	Rynek 12	6/139	6/139	-	10	1860	20
30.	Rynek 15	6/176	6/176	-	9	1820	14
31.	Zamieście 9	3/109	1/27	2/82	7	1920	4
32.	Kobylniki 51 (c/1,2,3)	3/118	3/118	-	7	1910	3
33.	Grodkowo 13/4,6,7,9	4/179	4/179	-	12	1981	13
34.	Grodkowo 14/ 2,3,9,10,11,17	6/323,69	6/323,69	-	21	1981	30
35.	Grodkowo 15/ 7,8,9,12	4/161,67	4/161,67	-	11	1981	5

Łącznie: 35 budynków, w nich 212 lokali ogółem o pow. łącznej: 7819,68 m², 117 lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy o pow. łącznej: 3 923,93 m², 95 lokali sprzedanych o pow. łącznej: 3 895,75 m².

Tabela 2: Lokale socjalne

L.p.	Adres	l.lokali/pow.	Ilość izb	Rok budowy	Wyposażenie	Osoby	Uwagi
1.	Kilińskiego 21	3/54	4	1910	Brak	5	-
2.	Klasztorna 13	3/123	7	1890	Wodociąg	12	-
3.	Rębowska 33	1/27	2	1890	Woda, kan.	5	Jeden lokal w budynku

Legenda:

l.lokali/pow. – liczba lokali w budynku/powierzchnia ogółem;

l.kom./pow. – liczba lokali komunalnych w budynku/powierzchnia łączna

l.wspól./pow. – liczba lokali wspólnych w budynku/powierzchnia łączna

1.2 Określenie stanu technicznego zasobu:

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: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan poszycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Tabela 3: Stan techniczny Zasobu Mieszkaniowego Gminy i Miasta Wyszogród

Lp.	Adres	Ilość izb	Rok budowy	Wyposaż tech.	Stan techniczny
1.	Kilińskiego 21	4	1910	wodociąg	średni
2.	Klasztorna 13	7	1890	wodociąg	średni
3.	Klasztorna 4	6	1871	woda, kan.	średni
4.	Narutowicza 14	4	1915	woda, kan.	średni
5.	Niepodległości 6	2	1960	Woda, kan.	dobry
6.	Niepodległości 9	9	1910	woda	średni
7.	Okólna 3a	3	1985	woda, kan.	dobry
8.	Okólna 3	18	1985	woda, kan.	dobry
9.	Płocka 22	3	1942	woda, kan.	dobry
10.	Płocka 36b	51	1962	woda, kan.	dobry
11.	Płocka 36c	47	1964	woda, kan.	dobry
12.	Płocka 36d	51	1962	woda, kan.	dobry
13.	Płocka 36e	47	1964	woda, kan. łącz. w.c.	dobry
14.	Płocka 38	4	1890	woda	zły
15.	Płocka 29	16	1989	woda, kan. c.o.	dobry
17.	Rębowska 25	10	1860	woda, kan.	zły
18.	Rębowska 4	14	1860	woda	średni
19.	Rębowska 6	6	1870	woda	Średni
20.	Rębowska 7-9-11	52	1958	woda, kan.	średni
21.	Rębowska 27	12	1860	woda	średni
22.	Rębowska 28	9	1850	woda	zły
23.	Rębowska 33	12	1890	woda, kan.	średni
24.	Rębowska 35	25	1890	woda, kan.	średni
25.	Rębowska 36	4	1890	woda	średni
26.	Rebowska 38	11	1870	woda, kan.	średni
27.	Rębowska 42	2	1960	woda, kan.	dobry
28.	Rębowska 56 a	6	1928	woda	średni
29.	Rębowska 57	15	1900	woda	średni
30.	Rynek 12	10	1860	wodociąg	średni
31.	Rynek 15	9	1820	wodociąg	średni
32.	Zamieście 9	7	1920	woda	dobry
33.	Kobylniki 51 (c/1,2,3)	7	1910	woda, kan.	dobry
36.	Grodkowo 13/4,6,7,9	12	1981	woda, kan., co	bardzo dobry
37.	Grodkowo 14/ 2,3,9,10,11,17	21	1981	woda, kan., co	bardzo dobry
38.	Grodkowo 15/ 7,8,9,12	11	1981	woda, kan., co	bardzo dobry

1.3 Powiększanie zasobu mieszkaniowego.

Gmina i Miasto Wyszogród odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewniania lokali socjalnych, 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 socjalnych poprzez zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków będących własnością Gminy Wyszogród.

Uznaje się za konieczne, przy planowaniu przekształcania istniejących budynków na lokale socjalne w oparciu o własne środki budżetowe Gminy, ubieganie się o pomoc z budżetu państwa w oparciu o ustawę z dnia 08 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2006r. nr 251, poz. 1844 z późn. zm.). Ustawa ta przewiduje udzielenie wsparcia finansowego przy budowie, remoncie lub przebudowie budynków, zmianie sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych, a także zakupie lokali – całość z myślą o powstawaniu nowych lokali socjalnych.

Planuje się, że zasób mieszkaniowy Gminy Wyszogród do roku 2020 ulegnie powiększeniu poprzez zwiększenie liczby lokali mieszkalnych, w związku ze zmianą sposobu użytkowania i adaptacją pomieszczeń znajdujących się w budynku przy ul. Rębowskiej 37A (za komisariatem policji).

1.4. Lokale przewidziane do rozbiórki z uwagi na stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

Tabela 4: Budynki do rozbiórki

L.p.	Adres	Liczba lok.	Ilość izb	Rok bud.	Wyposażenie	Osoby
1.	Rębowska 20	5/116	8	1870	Woda	0

Rozdział II

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

2.1. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych.

Gmina Wyszogród jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania wynikają wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali socjalnych i zamiennych w miarę posiadanych zasobów mieszkalnych.

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

Planuje się, aby lokale których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale socjalne lub 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 zasady przyznawania lokali socjalnych i komunalnych, które ustalone zostaną w odrębnej uchwale Rady Gminy i Miasta Wyszogród.

2.2. 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 będących w zasobie Gminy i Miasta Wyszogród ustalane są przez administratora zasobów mieszkaniowych tj. Zakład Gospodarki Komunalnej w Wyszogrodzie Sp. z o.o. w porozumieniu z Urzędem Gminy i Miasta Wyszogród, w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

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

Dot. budynków

- elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń;
- sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem 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

Dot. lokali mieszkalnych

- sprawna instalacja elektryczna;
- sprawna wentylacja w kuchni i 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 napraw plan będzie weryfikowany koniecznym zakresem prac remontowych.

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

Tabela 5: Planowane remonty i modernizacje

Lp.	Wyszczególnienie	2016	2017 (+10%)	2018 (+5%)	2019 (+2%)	2020 (+2%)
1	Planowane wpływy	45.847,00	50.432,00	52.954,00	54.013,00	55.093,00
2	Koszty bieżącej eksploatacji:	31.520,00	34.672,00	36.406,00	37.134,00	37.877,00
3	Koszty modernizacji lokali i budynków	2.000,00	3.860,00	3.000,00	4.000,00	3.000,00
4	Koszty remontów	12.327,00	12.000,00	13.548,00	12.879,00	14.216,00
5	Razem wydatki	45.847,00	50.432,00	52.954,00	54.013,00	55.093,00

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 lub 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 otrzymania 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 2017 roku zakłada się wzrost wpływów o 10%, następnie w roku 2018 o 5%, a w latach 2019-2020 o 2%. W planie przewiduje się również wzrost kosztów eksploatacji, w związku ze zmieniającymi się kosztami usług takich jak przeglądy techniczne, kominiarskie, elektryczne oraz koniecznością przeprowadzenia dodatkowych przeglądów pięcioletnich.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali z podziałem na kolejne lata

3.1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielą się lokale w 16 budynkach przeznaczonych do sprzedaży. Do niniejszego programu dołącza się Uchwałę Nr. 144/XVI/2004 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 29.12.2004r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy – załącznik nr 1 do Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy i Miasta Wyszogród na lata 2016 - 2020. Na dzień uchwalenia niniejszego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym, sprzedano 95 lokali oraz na podstawie uchwały 105/XVII/2016 Rada Gminy i Miasta Wyszogród podjęła decyzję o sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku wielorodzinnym nr 15 w miejscowości Grodkowo.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

4.1. Zasady ustalania czynszów określa ustawa o ochronie praw lokatorów.

Czynsz w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wyszogród jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 10/2011 Burmistrza Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 11.02.2011r. w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i stawek za lokale socjalne.

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Na politykę czynszową składają się następujące elementy:

- 1) Rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne;
 - za lokale socjalne.
- 2) Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej za uwzględnieniem czynników zmieniających ich wartość. Czynsz obejmuje: koszty administrowania i zarządzania, koszty konserwacji i utrzymania

technicznego budynków. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj.: opłat za zużytą energię elektryczną, ogrzewanie, wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

- 3) Stawka czynszu ulegać będzie obniżeniu lub podwyższeniu w stosunku do stawki bazowej. Czynniki te określa poniższa tabela:

Tabela 6: Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu

L.p.	Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu	Procent zniżki lub zwwyżki w stosunku do stawki bazowej
1	Położenie budynku	1. Strefa miejska: 0% 2. Strefa wiejska: -3%
2	Położenie lokalu w budynku	1. Lokal położony w suterenie lub oficynie: -5% 2. Lokal położony na parterze lub I piętrze: +5%
3	Ogólny stan techniczny budynku	1. Lokal w budynku wybudowanym przed 1970r.: 0% 2. Lokal w budynku wybudowanym między 1970r. a 2000r.: +2% 3. Lokal w budynku wybudowanym po 2000r. lub po kapitalnym remoncie: +5%
4	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu	1. Brak centralnego ogrzewania indywidualnego (instalacja etażowa): -10% 2. Brak łazienki w lokalu: -10% 3. Brak toalety (WC) w lokalu: -10% 4. Brak wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej: -10% 5. Lokal położony w budynku wyposażonym w przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej: +5%

Objaśnienia do tabeli:

- przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki. Dotyczy również WC położonego poza lokale – w części wspólnej;

- przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z ciepłowni lub kotłowni lokalnych – instalacja etażowa;

- 4) Łączne czynniki obniżające stawkę bazową za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego nie mogą przekroczyć 25% stawki bazowej.

- 5) Warunki ubiegania się o obniżenie czynszu:

Najemca, który znajdzie się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej może ubiegać się o jednorazową obniżkę czynszu i jest obowiązany do przedstawienia oświadczenia

- o wysokości dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.
- 6) Powierzchnia użytkowa lokalu obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do składowania opału.
 - 7) Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogród na podstawie aktualnie obowiązującego obwieszczenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego.
 - 8) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
 - 9) Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku nie więcej niż 3% wartości odtworzeniowej.
 - 10) Czynsz płacony jest „z dołu” za dany miesiąc do 15go dnia miesiąca następnego na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy w umowie określono inaczej.
 - 11) Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z miesięcznym wyprzedzeniem, z wyjątkiem przypadków gdy w umowie określono inaczej.
 - 12) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 - 13) W czasie trwania stosunków najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz ulega zmniejszeniu wg czynników zmieniających stawki czynszu.
 - 14) Ustala się miesięczną stawkę bazową w wysokości 0,70 zł/m² z tytułu zaliczki na remonty, pobierane od właścicieli lokali znajdujących się w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszogród.

Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Należy dążyć do takiego

stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

4.2. Planowane dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych na lata 2016 – 2020:

Tabela 7: Planowane dochody z tytułu najmu

Lp.	Wyszczególnienie	2016	2017 (+10%)	2018 (+5%)	2019 (+2%)	2020 (+2%)
1	Czynsze za lokale mieszkalne	45.847,00	50.432,00	52.954,00	54.013,00	55.093,00

Na dzień 31.12.2015r. wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych wyniosła: 55 206,61zł

Z dodatków mieszkaniowych skorzystały: 53 gospodarstwa domowe.

Tabela 8: Prognoza wypłaty dodatków mieszkaniowych

Lp.	Wyszczególnienie	2016	2017 (-2%)	2018 (-2%)	2019 (-2%)	2020 (-2%)
1	Planowane wypłaty dodatków mieszkaniowych	56 000,00	54 880,00	53 782,40	52 706,75	51 652,62

Powyższy plan zakłada systematyczne zmniejszanie wysokości wypłat dodatków mieszkaniowych z uwagi na pozytywne zmiany na rynku pracy oraz pojawiające się tendencje spadkowe w liczbie gospodarstw domowych kwalifikujących się do przyznania dodatków mieszkaniowych.

4.3. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu.

Kontynuowane będą działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców:

- wezwania do zapłaty;
- wypowiedzenia umów najmu;
- wezwania przedsądowe;
- postępowania egzekucyjne.

W związku z możliwością od 2012r. przeprowadzania eksmisji do noclegowni, wyroki eksmisyjne, w których nie ma orzeczonego lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego będą bieżąco realizowane.

Działania w zakresie udzielania najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- rozkładanie zaległości na raty (ugody);

- odraczanie terminów płatności;
- zamianę lokali na mniejsze.

Szczegółowe zasady, tryb umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych z tytułu czynszu najmu za zajmowane lokale mieszkalne określone są w Uchwale Nr 225/XXIX/2013 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dn. 28 czerwca 2013r.

Rozdział V

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

5.1. Obecnie zasobem mieszkaniowym Gminy i Miasta Wyszogród administruje Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Wyszogrodzie, ul. Szkolna 16, 09-450 Wyszogród na podstawie umowy z dnia 17 lutego 2014r.

Zasadniczym celem Gminy i Miasta Wyszogród jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym. W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

W momencie gdy zwalnia się lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy przed wynajęciem go nowemu lokatorowi należy podjąć działania mające na celu remont lokalu oraz ewentualne podniesienie jego standardu.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

6.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

Dodatkowymi źródłami finansowania są:

- środki w budżecie JST przeznaczone na utrzymanie zasobu mieszkaniowego wyrażone procentach od kwoty ogólnej wpływów z czynszów za dany rok;
- Fundusz dopłat (Banku Gospodarstwa Krajowego), o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 08 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2006r. nr 251, poz. 1844 z późn. zm.) na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu zasobu mieszkaniowego gminy.

Tabela 9: Planowana wysokość dofinansowania z budżetu Gminy i Miasta Wyszogród na utrzymanie gospodarki mieszkaniowej

Środki finansowania	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.
Środki przeznaczone w budżecie gminy na utrzymanie zasobów mieszkaniowych	11% (ok. 5 000,00zł)	22% (ok. 11 000,00zł)	24% (ok. 12 709,00 zł)	26% (ok. 14 043,00 zł)	28% (ok. 15 426,00 zł)

Rozdział 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

7.1. Planowana wysokość nakładów finansowych na poszczególne zadania wyrażona została w procentach od kwoty ogólnej wpływów z tytułu czynszu (tabela nr 6), z uwzględnieniem dofinansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu Gminy i Miasta Wyszogród (tabela nr 8).

Tabela 10: nakłady na gospodarkę mieszkaniową z podziałem na poszczególne zadania

	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.
Bieżąca konserwacja	65%	65%	65%	65%	65%
Koszty remontów	30%	30%	30%	30%	30%
Inwestycje/ modernizacje	5%	5%	5%	5%	5%

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

8.1. Gmina i Miasto Wyszogród w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość
- adaptację pomieszczeń niemieszkalnych
- remonty lokali opróżnionych w zakresie między innymi skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia

- kontynuowania działań zmierzających do zamiany mieszkań na mniejsze
- kontynuowanie sprzedaży wyznaczonych odrębną uchwałą lokali.

8.2. Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Przyjęcie polityki przekształcania lokali mieszkalnych na lokale socjalne przede wszystkim w budynkach, w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie. W mieszkaniowym zasobie Gminy wytypowane zostały budynki, w których lokale mieszkalne z chwilą ich zwolnienia zostaną przekwalifikowane na lokale socjalne. W przypadku gdy standard lokalu (lub budynku) zajmowanego przez dłużnika z wyrokiem eksmisji uprawniającym go do zapewnienia lokalu socjalnego, jest odpowiednio niski (lub o małej powierzchni), można rozważyć przekształcenie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na socjalny.

Należy dążyć by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy i Miasta Wyszogród były adekwatne do potrzeb mieszkańców.