

Załącznik
do Uchwały Nr XI/70/2015
Rady Miejskiej w Przasnyszu
z dnia 27 sierpnia 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA PRZASNYSZ NA LATA 2015-2019

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Przasnysz został opracowany stosownie do art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2014 r., poz. 150)

Rozdział I

Postanowienia ogólne

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019, który swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Miasta Przasnysz,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej, oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Przasnysz,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Przasnysz,
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Przasnysz.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Miasta Przasnysz

Mieszkaniowy zasób gminy Miasta Przasnysz tworzą lokale stanowiące własność, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Miasta i gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Przasnysz wchodzi lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, w różnym stanie technicznym. Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. mieszkaniowy zasób gminy Miasta Przasnysz tworzy 368 lokali o łącznej powierzchni 14623,89 m².

Tabela nr 1. Wykaz lokali mieszkalnych:

L.p	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Akacyjowa 2	8	346,05
2.	Al. Wojska Polskiego 1	6	256,10
3.	Ciechanowska 27	3	126,00
4.	Dąbrowskiego 5	8	424,00
5.	Dębowa 2	18	688,95
6.	Dębowa 4	21	935,01
7.	Kacza 3	6	247,66
8.	Lipowa 2	10	452,40
9.	Lipowa 6	15	726,40
10.	Lipowa 10	18	1006,00
11.	Osiedlowa 5	13	536,20
12.	Pielgrzymkowa 3A i 3B	3	129,91
13.	Rynek 10	4	197,70
14.	Rynek 16	4	286,00
15.	Skłodowskiej-Curie 2	13	543,74
16.	Sz. Ciechanowska 13	4	145,98
17.	Szkolna 6	5	248,80
18.	Św. Wojciecha 3	2	45,00
19.	Kilińskiego 10	6	279,56
20.	Makowska 142	4	144,50
21.	Sienkiewicza 3	7	221,67
22.	Starzyńskiego 2	4	274,00
23.	Sz. Ciechanowska 6A	16	527,55
	Ogółem	198	8789,18

Tabela nr 2. Wykaz lokali socjalnych:

L.p	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Kolejowa 37	15	343,30
2.	Starzyńskiego 2A	18	434,00
3.	Szpitalna 13	39	1497,48
4.	Zawodzie 4C	16	596,20
5.	Zawodzie 4D	16	509,28
6.	Zawodzie 4E	14	509,36
7.	Zawodzie 4F	14	509,44
8.	Zawodzie 4G	24	876,89
	Ogółem	156	5275,95

Tabela nr 3. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach prywatnych będących w zarządzie Miasta:

L.p	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	3-go Maja 21	4	201,52
2.	Kilińskiego 16	10	357,24
	Ogółem	14	558,76

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Przasnysz są w różnym stanie technicznym, w związku z czym wymagają ponoszenia przez Miasto coraz to większych nakładów finansowych na remonty i bieżącą eksploatację. W złym stanie technicznym jest budynek mieszkalny przy ul. Zawodzie 4C. W związku z tym w bieżącym roku rozpoczęła się budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zawodzie 4, który zapewni mieszkania potrzebującym rodzinom oczekującym na liście przydziału lokali mieszkalnych oraz pozwoli na rozbiórkę budynku wielorodzinnego przy ul. Zawodzie 4C. W nowym budynku będzie 48 mieszkań.

Zasób mieszkaniowy gminy Miasta Przasnysz w latach 2015-2019 będzie ulegał ciągłym zmianom zarówno z uwagi na wykup lokali mieszkalnych przez ich dotychczasowych najemców jak też budowę nowych mieszkań.

Rozdział III

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

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie, co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych przypadkach inwestowanie w modernizację zasobu.

Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Przasnysz należy przeprowadzić niezbędne remonty. Remonty prowadzone będą bez konieczności wykwaterowania lokatorów. Środki finansowe na remonty budynków komunalnych będą pochodziły z budżetu Miasta. Zakres prac z podziałem na lata oraz przewidywane koszty obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Zakres prac z podziałem na lata oraz przewidywane koszty (w zł)

Lp.	Adres i zakres robót	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	ul. Zawodzie 4C - budynek przeznaczony do rozbiórki			30.000,00		
2.	ul. Szpitalna 13 - odciążenie stropu nad I piętrem, - modernizacja lokali pod kątem poprawienia warunków sanitarnych		20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
3.	ul. Kilińskiego 10 - odciążenie stropu nad I piętrem, - odciążenie balkonów, - naprawa więźby dachowej, - remont kominów ponad dachem, - docieplenie budynku	100.000,00				

	wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowych					
4.	ul. Sienkiewicza 3 - wzmocnienie stropu nad I pięciem, - docieplenie budynku wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowych i naprawą konstrukcji murowanych		150.000,00			
5.	ul. Starzyńskiego 2A - remont pokrycia dachowego wraz z naprawą kominów ponad dachem, - modernizacja lokali pod kątem poprawienia warunków sanitarnych, - docieplenie budynku			150.000,00		
6.	ul. Kolejowa 37 - remont pokrycia dachowego wraz z naprawą kominów ponad dachem, - docieplenie budynku, - modernizacja lokali mieszkalnych				150.000,00	
7.	ul. Makowska 142 - wykonanie drenażu wokół budynku, - malowanie klatki schodowej, - docieplenie budynku					150.000,00
8.	ul. Kilińskiego 16 - odciążenie stropu nad I pięciem, - wymiana wewnętrznych schodów drewnianych na nowe spełniające wymogi p.poż. - docieplenie budynku wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowych					100.000,00
	Ogółem (zł)	100.000,00	170.000,00	200.000,00	170.000,00	270.000,00

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Przasnysz realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr XVI/100/2007 Rady Miejskiej w Przasnyszu z dnia 25 października 2007 r. w sprawie ustalenia dla Burmistrza zasad sprzedaży lokali mieszkalnych z ułamkową częścią gruntu lub oddaniem w wieczyste użytkowanie ułamkowej części gruntu. W oparciu o w/w uchwałę, do dnia 31 grudnia 2014 r. sprzedano 20 lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom. Przewiduje się, że w latach 2015 – 2019 sprzedaż lokali mieszkalnych będzie się kształtowała na poziomie ok. 10 szt. lokali w ciągu roku. Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy Miasta Przasnysz. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa gminy Miasta Przasnysz powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Miasta do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt, Burmistrz, Prezydent Miasta uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych. Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje zgodnie z tabelą nr 3. Lokale te zalicza się do I kategorii. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne lub ich brak. Jednocześnie ustala się dla nich procentowy wskaźnik stawki bazowej do naliczania wysokości czynszu. Stawki czynszu lokalu socjalnego ustala się w wysokości 12,5 % stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające i obniżające. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz w roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych na zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, gmina jest zobowiązana wносить opłaty według stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:

- w wysokości 10% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- w wysokości 5% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 101% do 120% kwoty najniższej emerytury w

gospodarstwie jednoosobowym i od 71% do 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Tabela nr 5. Tabela oczynszowania mieszkań

Grupa	Wyposażenie lokalu	% udział do stawki bazowej
I	- ciepła woda, centralne ogrzewanie, łazienka, wc	100
II	- centralne ogrzewanie, łazienka, wc	95
III	- ogrzewanie piecowe, łazienka, wc	85
IV	- ogrzewanie piecowe, łazienka i wc, budynek przeznaczony do rozbiórki, - ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka, wc, - ogrzewanie piecowe, łazienka lub wc	70
V	- ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka, - ogrzewanie piecowe, instalacja wodna z odpływem lub bez wc lub łazienki	55
VI	- ogrzewanie piecowe, instalacja wodna, - ogrzewanie piecowe, bez urządzeń	43

Stawki czynszu obniża się o 5% dla lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze i na ostatniej kondygnacji budynku.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Przasnysz

Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Przasnysz sprawuje na podstawie zawartej umowy Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przasnyszu ul. Kacza 9.

Zadaniem Zakładu jest:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności najemcom lokali mieszkalnych ich pobieranie i rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- 4) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 5) prowadzenie obsługi finansowo-księgowej zasobów mieszkaniowych,
- 6) zawieranie umów w imieniu Miasta niezbędnych do bieżącego zarządzania powierzonymi zasobami mieszkaniowymi,
- 7) zlecenie i nadzór nad prowadzonymi bieżącymi naprawami i konserwacją budynków.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W kolejnych latach obowiązywania programu głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie miasta Przasnysz będą dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących jego własność oraz inne dochody budżetu miasta. Większe remonty budynków będą przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu miasta lub pozyskanych środków zewnętrznych. Budowa nowych lokali czynszowych będzie finansowana z budżetu miasta oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w tys. zł

L.p.	Wyszczególnienie	Lata				
		2015	2016	2017	2018	2019
	Wydatki ogółem	1980,60	3850,70	480,80	450,90	551,00
1.	Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:	268,60	268,70	268,80	268,90	269,00
	- koszty administrowania nieruchomościami wspólnymi	36,90	36,80	36,70	36,60	36,50
2.	Koszty remontów w tym:	112,00	182,00	212,00	182,00	282,00
	- bieżąca konserwacja	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	- remonty	100,00	170,00	200,00	170,00	270,00
3.	Wydatki inwestycyjne	1600,00	3400,00	0	0	0

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

Gmina Miasto Przasnysz podejmuje działania w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o najniższych dochodach lub doświadczonych przez los. Zaspokajanie tych potrzeb gmina realizuje poprzez:

- stały monitoring stanu technicznego budynków,
- niezbędne remonty i modernizacje budynków,
- planowanie i prowadzenie budowy nowych lokali komunalnych,
- działania mające na celu zamianę mieszkań będących w zasobach mieszkaniowych miasta,
- adaptację na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez miasto,
- wydzielenie z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych,
- działania zmierzające do pozyskiwania gruntów pod tanie budownictwo mieszkaniowe,
- poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego.

Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Przasnysz na lata 2015-2019” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.