

Uchwała Nr 339/XLVI/2022
RADY MIEJSKIEJ w GOSTYNINIE
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Miasta Gostynina na lata 2022 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559), w związku art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwała się co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2022 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gostynina.

§ 3

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Hubert Reder

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz. U. z 2022 r. poz. 172) nakłada na radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować 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 kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 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.

Dotychczas obowiązywał wieloletni program przyjęty uchwałą nr 357/LXX/2017 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 28 grudnia 2017 r. , opracowany na lata 2017-2021.

W związku z upływem terminu jego obowiązywania, zachodzi konieczność przyjęcia nowego wieloletniego programu na lata 2022–2026.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIASTA GOSTYNINA
NA LATA 2022 - 2026**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2022-2026 określa 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 kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 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.

Rozdział II

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

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gostynina tworzą budynki będące własnością miasta Gostynina, budynki pozostające w samoistnym posiadaniu, a także lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasta Gostynina położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gostynina wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. tworzy 671 lokali.
3. Przewiduje się, że w latach 2022-2026 wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina będzie ulegała stopniowym zmianom.
4. Należy założyć, że zarówno ilość budynków jak i lokali mieszkalnych zmieni się z powodu sprzedaży lokali mieszkalnych, konieczności rozbiórek budynków z przyczyn technicznych, ekonomicznych czy losowych oraz ze względu na prowadzone inwestycje miejskie (budowę budynków mieszkalnych).
5. Mając na uwadze zadania gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej podejmowanych działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą dalsze zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
6. Gmina Miasta Gostynina utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu lub pomieszczenia tymczasowego w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
7. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gostynina przedstawia poniższa tabela według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.:

Forma własności	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m ²)
Lokale stanowiące własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	284	11 482
Lokale stanowiące własność Gminy w budynkach stanowiących własność Gminy w 100%	387	15 051

8. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gostynina z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne przedstawia poniższa tabela:

	LATA				
	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy	671	670	669	665	673
W tym lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	284	284	284	282	281

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 2) zmianie statusu lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe;
- 3) planowanego wyburzenia budynku przy ul. Dybanka 36A i budynku przy ul. Rynek 21B;
- 4) nowego budownictwa komunalnego (budynek o 12 lokalach mieszkalnych) realizowanego w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa.

9. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Miasta Gostynina jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków (szt.)	Liczba lokali (szt.)	Udział procentowy w całości zasobów (%)
1.	Wybudowane przed 1900	3	28	4,84
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	22	135	35,49
3.	Wybudowane w latach 1946-1990	25	285	40,32
4.	Wybudowane w latach 1990-2021	12	223	19,35

10. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, za pośrednictwem towarzystwa budownictwa społecznego, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane;
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. nieużytkowanych lokali użytkowych itp.) na cele mieszkalne.

11. Należy podejmować systematycznie działania umożliwiające wprowadzenie do budynków instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz wykonanie w lokalach w.c. i łazienek. Ponadto należy dążyć do zastępowania tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych) instalacją centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych, elektrycznych lub podłączenie do sieci miejskiej.

Rozdział III

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

§ 3

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina ustalane są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w rocznych przeglądach stanu technicznego budynków, ekspertyzach, opiniach, nakazach i zaleceniach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku i sposób jego użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
4. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miasta Gostynina inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gostynina z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
5. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina przedstawia poniższa tabela:

WYPOSAŻENIE TECHNICZNE LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIASTA GOSTYNINA

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali (szt.)	Udział procentowy w całości (%)
1.	Ogrzewanie	671	100
	a) centralne ogrzewanie	360	53,65
	b) ogrzewanie etażowe - elektryczne	10	1,49
	c) ogrzewanie gazowe	175	26,08
	d) ogrzewanie piecowe	126	18,78
2.	Instalacja elektryczna	671	100
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	627	93,44
4.	Instalacja gazowa	175	26,08
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	313	46,65
6.	Lokale z łazienką i w.c.	564	84,05
7.	Lokale z w.c.	28	4,18
8.	Lokale bez urządzeń	79	11,77

6. Priorytetem na najbliższe lata będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków) oraz likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła.
7. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;
 - 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz ponoszenie odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
8. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
9. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.
10. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.
11. Przy realizacji remontów i modernizacji budynków w pierwszej kolejności będą:
 - 1) usuwane awarie zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji budynków;
 - 2) realizowane decyzje administracyjne wydawane przez organy nadzoru budowlanego;
 - 3) zabezpieczane budynki przed dalszą degradacją;
 - 4) likwidowane nieefektywne i nieekologiczne źródła ciepła;
 - 5) realizowane remonty budynków (remonty pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów, remonty kominów);
 - 6) remonty i modernizacje pustych lokali przeznaczonych do zasiedlenia.
12. Nakłady na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina każdorazowo określa uchwała budżetowa na dany rok.
13. Zakres rzeczowy remontów oraz sposób ich finansowania w stosunku do lokali położonych we wspólnotach, gdzie Gmina Miasta Gostynina jest jednym ze współwłaścicieli zostanie ustalony przez członków poszczególnych wspólnot. Obowiązek gminy sprowadzi się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA GOSTYNINA

Lp.	Budynki	2022	2023	2024	2025	2026
1.	O stanie technicznym dobrym	50	50	50	50	51
2.	O stanie technicznym dostatecznym	5	5	5	5	5
3.	O stanie technicznym złym	7	7	7	6	5
4.	Do rozbiórki				1	1

14. Zamierzenia inwestycyjne na lata 2022 –2026

W okresie obowiązywania programu planuje się wykonanie następujących zamierzeń:

1) **3 Maja 26** - wykonanie dokumentacji budowlanej dla przebudowy polegającej na dociepleniu ścian i wykonania tynku cienkowarstwowego, wymianie dachu, wymianie stolarki otworowej zewnętrznej, wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, instalacji sanitarnej z przyłączeniem do sieci kanalizacyjnej, wykonanie w lokalach mieszkalnych sanitariatów – koszt **70 000,00 zł**;

2) **3 Maja 21** - wykonanie dokumentacji budowlanej dla przebudowy polegającej na dociepleniu ścian i wykonania tynku cienkowarstwowego, wymianie dachu, wymianie stolarki otworowej zewnętrznej, wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, instalacji sanitarnej z przyłączeniem do sieci kanalizacyjnej, wykonanie w lokalach mieszkalnych sanitariatów – koszt **70 000,00 zł**;

3) **3 Maja 21** - wykonanie dokumentacji projektowej na częściową rozbiórkę istniejącego budynku gospodarczego oraz jego remont przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym – **20 000,00 zł**;

4) **3 Maja 21** - wykonanie robót remontowych istniejącego budynku gospodarczego przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym – **100 000,00 zł**;

5) **3 Maja 20** – wykonanie robót budowlanych przebudowy lokalu użytkowego ze zmianą przeznaczenia na cele mieszkalne. Lokal nie posiada łazienki, kuchni, instalacji elektrycznej i posadzek – **128 000,00 zł**;

6) **Floriańska 5** - wykonanie robót budowlanych przebudowy lokalu użytkowego ze zmianą przeznaczenia na cele mieszkalne. Lokal nie posiada łazienki, kuchni, instalacji elektrycznej i posadzek – **83 300,00 zł**;

7) **3 Maja 12** – wykonanie dokumentacji budowlano-konserwatorskiej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dla wykonania modernizacji polegającej na dociepleniu ścian i lub wykonaniu tynków renowacyjnych, wymianie dachu, wymianie stolarki otworowej zewnętrznej, wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, instalacji sanitarnej z przyłączeniem do sieci kanalizacyjnej, wykonaniu w lokalach mieszkalnych sanitariatów – **70 000,00 zł**;

8) **3 Maja 12** – wykonanie robót budowlanych budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegających na dociepleniu ścian lub wykonaniu tynków renowacyjnych, wymianie dachu, wymianie stolarki otworowej zewnętrznej, wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, instalacji sanitarnej z przyłączeniem do sieci kanalizacyjnej, wykonaniu w lokalach mieszkalnych sanitariatów – **1 500 000,00 zł**;

9) **Rynek 16** – opracowanie ekspertyzy budowlanej dla budynku mieszkalno-usługowego w zakresie oszacowania zawilgocenia ścian oraz wykonanie na podstawie ekspertyzy dokumentacji budowlanej dla przeprowadzenia robót konserwatorskich ścian – **15 000,00 zł**;

- 10) **Rynek 16** – wykonanie na podstawie ekspertyzy dokumentacji budowlanej dla przeprowadzenia robót konserwatorskich ścian budynku mieszkalno-usługowego **55 000,00 zł**;
- 11) wykonanie robót budowlanych polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 3 Maja 30 obejmującego 12 lokali mieszkalnych – **3 043 500,00 zł**.
- 12) Rozbiórka dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Dybanka 36a i przy ul. Rynek 21B obejmująca łącznie sześć lokali mieszkalnych;
- 13) Budynek przy ul. Kościuszki 5 - remont budynku w dalszej perspektywie po wykwaterowaniu mieszkańców - termomodernizacja, doprowadzenie instalacji c.o., c.w.u. i wod.kan. do budynku i wykonanie wewnętrznych instalacji w budynku;
- 14) opracowanie dokumentacji dla budynków mieszkalnych na wymianę tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych) instalacji centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych, elektrycznych lub podłączenie do sieci miejskiej.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina jest realizowana na podstawie Uchwały Nr 353/LII/98 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Gostynin, Uchwały Nr 333/XLIX/98 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 14 lutego 1998 roku, zmienionej Uchwałą Nr 119/XVIII/04 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 30 czerwca 2004 roku w sprawie zmiany Uchwały z dnia 14 lutego 1998 r. Nr 333/XLIX/98 Rady Miejskiej w Gostyninie w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Gostynin oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
 - 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów;
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie wprowadzenie zmiany w obowiązujących przepisach dotyczących możliwości dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku nie skorzystania z możliwości preferencyjnego wykupu lokalu przez najemcę.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia;
 - 2) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki;

- 3) lokale zadłużone;
 - 4) otrzymujących dodatek mieszkaniowy;
 - 5) zamieszkujących w lokalach mieszkalnych w okresie krótszym niż dziesięć lat od chwili zawarcia umowy, przy czym do okresu tego wlicza się okres zamieszkiwania jako najemcy w innym lokalu mieszkalnym w mieszkaniowym zasobie gminy.
5. Gmina Miasta Gostynina może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.
6. Zakłada się, iż w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Gostynina może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2022 – 2026

<i>Rok sprzedaży</i>	<i>Prognozowana liczba sprzedaży mieszkań</i>
2022	1
2023	1
2024	1
2025	1
2026	1

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje m.in.: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne, ubezpieczenie.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 6

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale socjalne;
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenia.

§ 7

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i za tymczasowe pomieszczenia – ustala Burmistrz Miasta Gostynina, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gostynina.
3. Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń ustalana jest zgodnie z zapisami ust. 2 niniejszego paragrafu.

§ 8

Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o kategorię lokalu uwzględniającą położenie, standard i wyposażenie lokalu.

§ 9

1. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu średnia stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu osiągnąć co najmniej poziom 2% wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych ustalonych zgodnie z § 6 ust. 2 i 3.
2. Zakładane wysokości stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy:

Wyszczególnienie	Lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne zł/m ²	4,00	4,20	4,62	5,08	5,59
Stawka czynszu za lokale socjalne zł/m ²	1,30	1,60	1,76	1,93	2,12

§ 10

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca, na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego, zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.
3. Podstawę dokonania zmiany w wysokości stawki czynszu w przypadku, o którym mowa w ust.1 stanowi stosowny protokół potwierdzający ten fakt.

§ 11

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 12

Czynsz najmu i inne opłaty za lokale wymienione w § 6, w tym opłaty niezależne płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formę płatności.

Tabela oczynszowania mieszkań

Kategoria	Wyposażenie lokalu*
I	wod.-kan., w.c., c.o., c.c.w., łazienka
II	Jak w kat I lecz (wystarczy jeden z czynników): - lokal położony na poddaszu - pomieszczenia wspólne: łazienka, w.c. lub przedpokój - lokal położony na poddaszu z w.c. lub łazienką - lokal bez urządzeń technicznych lecz wyposażony w c.o. i c.c.w
III	wod.-kan., w.c., c.o., łazienka w tym (wystarczy jeden z czynników): - pomieszczenia wspólne: łazienka, w.c. lub przedpokój - w.c., wod.-kan. poza lokalem - lokal położony na poddaszu
IV	- wod.-kan., c.c.w., łazienka lub w.c. - wod.-kan., w.c., łazienka - jak wyżej lecz (wystarczy jeden z czynników): - pomieszczenia wspólne: łazienka, w.c. lub przedpokój - ciemna kuchnia
V	- wod.-kan., w.c. lub łazienka - jak wyżej lecz (wystarczy jeden z czynników): - pomieszczenia wspólne: w.c., w.c.+wod.-kan. lub przedpokój - w.c. poza lokalem - ciemna kuchnia - wod.-kan., woda lub kanalizacja
VI	- jak w kat V lecz (wystarczy jeden z czynników): - woda lub kanalizacja zlokalizowane poza lokalem /strych, korytarz/ - lokal bez urządzeń technicznych

* definicje:

- wod.-kan. - instalacja wodno-kanalizacyjna,
- w.c. - toaleta,
- c.o. - centralne ogrzewanie,
- c.c.w. - ciepła woda dostarczana centralnie

FAKTYCZNE I PROGNOZOWANE WPŁYWY Z CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE –

Wyszczególnienie	Lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Wpływy za lokale mieszkalne zł	719435,07	755406,82	830192,1	912381,12	1002706,85
Wpływy za lokale socjalne zł	124001,17	130156,6	143042,1	157203,27	172766,39
Razem:	843436,24	885563,42	973234,2	1069584,39	1175473,24

1. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021).
2. Ustala się następujące progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu:
 - 1) dla gospodarstw jednoosobowych:
 - a) przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50 % dochodu uprawniającego do obniżki czynszu – wysokość obniżki 40%;
 - b) przy średnim dochodzie przekraczającym 50%, ale nie przekraczającym 60% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu - wysokość obniżki 30%;
 - c) przy średnim dochodzie przekraczającym 60% ale nie przekraczającym 70% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu – wysokość obniżki 20%;
 - 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych:
 - a) przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu – wysokość obniżki 40%;
 - b) przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30%, ale nie przekraczającym 40% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu - wysokość obniżki 30%;
 - c) przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu - wysokość obniżki 20%.
3. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
 - 1) posiadają prawo do otrzymywania dodatku mieszkaniowego;
 - 2) zajmują lokale socjalne;
 - 3) zajmują tymczasowe pomieszczenia;
 - 4) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny;
 - 5) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu.
4. Przyznana ulga podlega wstrzymaniu w przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach dotyczy trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia przyznania ulgi powoduje jej wygaśnięcie.
5. W przypadku wygaśnięcia ulgi najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości obowiązującej przed przyznaniem ulgi, dotyczy to również trzymiesięcznego okresu w którym winno nastąpić uregulowanie zaległości.

Rozdział VI

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

§ 13

1. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina wykonuje obecnie Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Gmina posiada 100% udziałów.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Gostynina prowadzone jest w sposób bezpośredni w oparciu o odrębną zawartą umowę.
3. Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zarządza - administruje w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. Miejskie TBS Spółka z o.o. może zarządzać – administrować nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, których członkiem jest gmina lub innych wspólnot mieszkaniowych – w oparciu o odrębne umowy.
4. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizację kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany warunków zarządzania przez obecny podmiot.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Miasta Gostynina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 14

1. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
2. Średnie koszty utrzymania powierzchni wspólnych wynoszą 3,52 zł/m². Wartość ta jest szacunkowa i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.
3. Wpływy z lokali mieszkalnych w poszczególnych latach nie rekompensują kosztów ich eksploatacji. Ponadto środki na remonty i modernizacje budynków komunalnych są niewystarczające, wobec czego gmina z własnych środków (budżet) musi realizować te zadania.

FAKTYCZNE I PRZEWIDYWANE ŚREDNIE KOSZTY UTRZYMANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY w tys. zł

Wyszczególnienie	Lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu	585	637,6	695	757,6	825,8
Koszty remontów	20	35	35	40	40
Koszty modernizacji lokali u budynków	20	30	30	35	35
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, dla których miasto Gostynin jest jednym ze współdziałalców	385	404,2	424,5	445,6	468
Koszty inwestycyjne					3 043,5
Razem	1 010	1 106,8	1 184,5	1 278,2	4 414,3

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina

§ 15

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
 - 2) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont;

- 3) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
 - 4) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych w tym poprzez zawieranie ugody w sprawie spłaty zadłużenia;
 - 5) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
 - 6) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
 - 3) partycypację w Miejskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
 - 4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
 - 5) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
 - 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
 - 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.