

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIASTA GOSTYNINA
NA LATA 2017 - 2021**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gostynina na lata 2017-2021 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1

1. 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

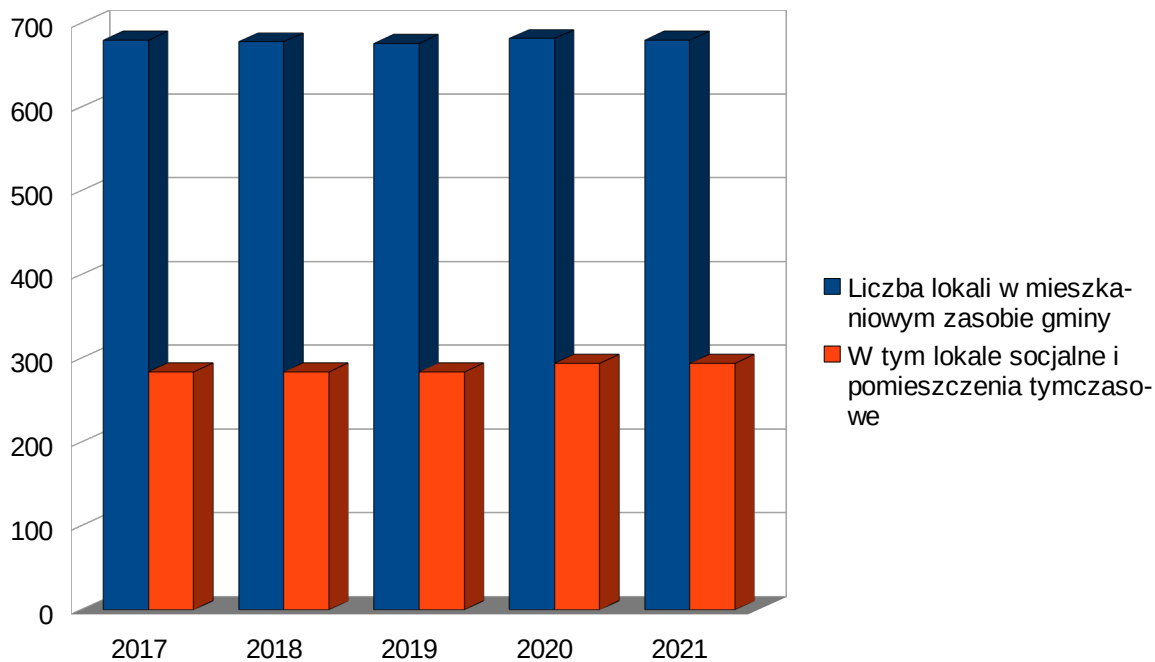
dotatkowych środków finansowych - następować będą dalsze zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

2. Gmina Miasta Gostynina utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić 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.
3. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na względzie ograniczone możliwości finansowe gminy w zakresie realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.
4. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gostynina tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali, jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali.
5. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gostynina przedstawia poniższa tabela stan na 01.01.2017 r.:

Forma własności	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m ²)
Lokale stanowiące własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	294	11985
Lokale stanowiące własność Gminy w budynkach stanowiących własność Gminy w 100%	334	12666

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

	LATA				
	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy	680	678	676	682	680
W tym lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	284	284	284	294	294



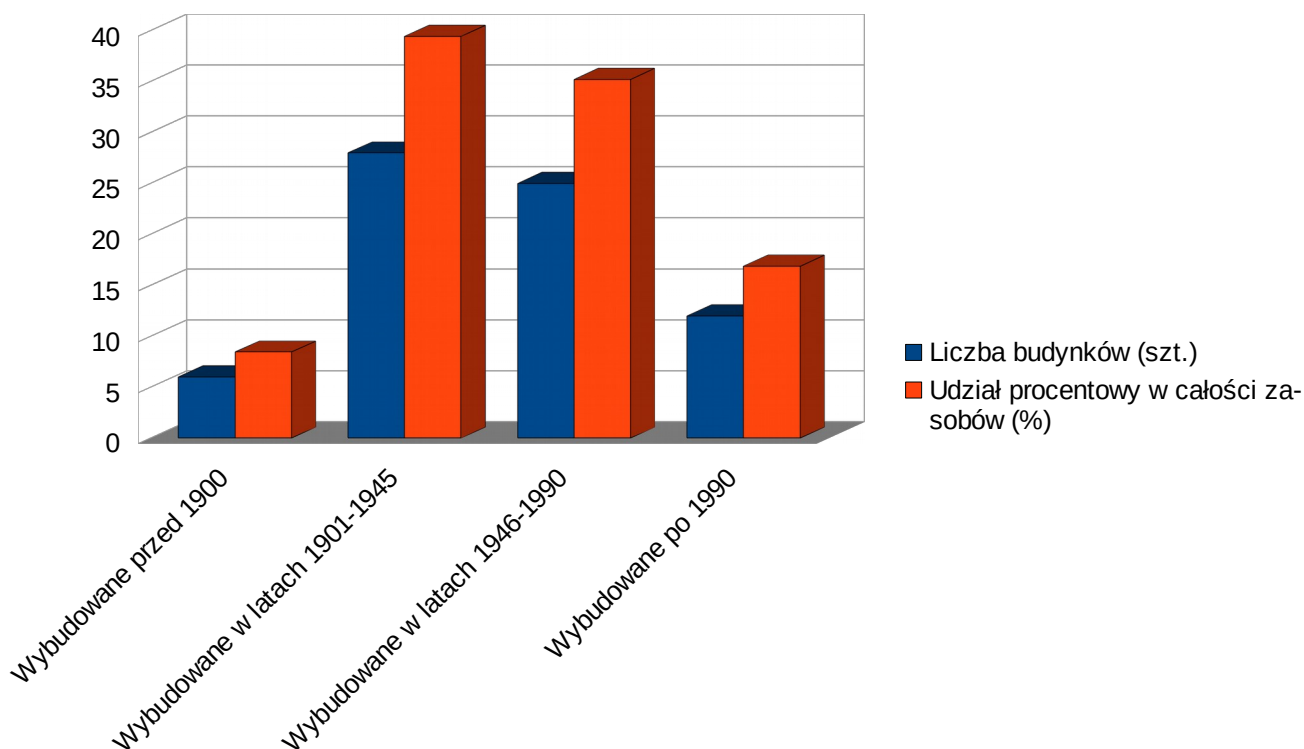
W latach 2019-2020 planuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (9 lokali socjalnych) na terenie nieruchomości oznaczonej nr ewid. 3132, położonej przy ul. 3 Maja 30 w Gostyninie. Szacuje się, że koszt realizacji zadania inwestycyjnego wyniesie 1 085 500,00 zł.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- zmianie statusu lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
- planowanego wyburzenia budynków przy ul. Dybanka 36, ul. 3 Maja 12b, ul. Dybank 36a,
- nowego budownictwa komunalnego realizowanego w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa,

7. 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.)	Udział procentowy w całości zasobów (%)
1.	Wybudowane przed 1900	6	8,45
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	28	39,44
3.	Wybudowane w latach 1946-1990	25	35,21
4.	Wybudowane po 1990	12	16,90



8. Prognoza potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasta Gostynina na lata 2017-2021 ustalona według następujących założeń:

1) Ilości złożonych wniosków

186 wniosków oczekuje na lokale socjalne (w tym wyroki o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego), 12 na lokale mieszkalne, 35 podań o zamianę

2) Średniorocznej liczby nowych wniosków

Rocznie przybywa średnio 40 wniosków

3) Średniorocznego odzysku lokali

Rocznie odzyskuje się z ruchu ludności 25 lokali

Lata	Potrzeby mieszkaniowe	Nowe wnioski	Odzysk mieszkań
2017	233	40	25+60
2018	208	40	25
2019	223	40	25
2020	238	40	25
2021	253	40	25

9. 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. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
 - 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
10. W celu prawidłowej i skutecznej realizacji zadań ujętych w tym programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział III

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

§ 2

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. 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.
3. Mając na uwadze zapisy ust.1 i 2 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.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina przedstawia poniższa tabela:

WYPOSAŻENIE TECHNICZNE LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali (szt.)	Udział procentowy w całości (%)
1.	ogrzewanie	625	100
	a) centralne ogrzewanie	358	57,28

	b) ogrzewanie etażowe - elektryczne	7	1,12
	c) ogrzewanie gazowe	115	18,40
	d) ogrzewanie piecowe	145	23,20
2.	Instalacja elektryczna	625	100
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	580	92,8
4.	Instalacja gazowa	115	18,4
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	323	51,68
6.	Lokale z łazienką i w.c.	542	86,72
7.	Lokale z w.c.	14	2,24
8.	Lokale bez urzędzeń	77	12,32

5. Prognoza zmian stanu technicznego budynków – według stanu na 31. 12. 2021 r.

**PROGNOZOWANE WYPOSAŻENIE TECHNICZNE LOKALI MIESZKALNYCH
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY – według stanu na 31. 12. 2021 r.**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali (szt.)	Udział procentowy w całości (%)
1.	ogrzewanie	671	100
	a) centralne ogrzewanie	396	59,02
	b) ogrzewanie etażowe - elektryczne	7	1,04
	c) ogrzewanie gazowe	175	26,08
	d) ogrzewanie piecowe	93	13,85
2.	Instalacja elektryczna	671	100
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	618	92,10
4.	Instalacja gazowa	175	26,08
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	396	59,01
6.	Lokale z łazienką i w.c.	640	95,38
7.	Lokale z w.c.	3	0,44
8.	Lokale bez urzędzeń	28	4,17

6. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz elementom konstrukcji budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

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 nie pogorszonym, 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 umożliwiającym 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. Potrzeby remontowe:

Rok 2017 – Bieżące utrzymanie budynków – **20 000 zł**

3 Maja 14

Zakres robót:

- przebudowa istniejących klatek schodowych,
- przebudowa ścian wewnętrznych i działowych z montażem nowych drzwi wewnętrznych z ościeżnicami,
- remont stropów drewnianych,
- przebudowa kominów z montażem wywietrzaków dachowych,
- wykonanie nowej instalacji elektrycznej całego budynku,
- wykonanie nowej wewnętrznej instalacji wody ciepłej i zimnej w budynku,
- wykonanie nowej wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku,
- wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania budynku,
- wykonanie zewnętrznego przyłącza wodociągowego,
- wykonanie kanalizacji sanitarnej zewnętrznej.

Koszt **949.9827,60 zł**

3 Maja 12b

Budynek zakwalifikowany do rozbiórki
Szacowany koszt rozbiórki – ok. **15 000 zł**

Dybanka 36

Budynek zakwalifikowany do rozbiórki
Szacowany koszt rozbiórki – ok. **20 000 zł**

Lata 2018 – 2019 – Bieżące utrzymanie budynków – **45 000 zł**

3 Maja 12

Termomodernizacja budynku, podłączenie budynku do sieci centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalach.

Szacowany koszt – **ok. 415.000,00 zł** (na podstawie kosztorysów inwestorskich)

Rok 2020 – Bieżące utrzymanie budynków – **25 000 zł**

3 Maja 26

Termomodernizacja budynku, podłączenie budynku do sieci centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalach, wymiana instalacji elektrycznej w lokalach.

Szacowany koszt – **ok. 941.450,00 zł** (na podstawie kosztorysów inwestorskich)

3 Maja 26A

Termomodernizacja budynku, podłączenie budynku do sieci centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalach.

Szacowany koszt – **ok. 380.000,00 zł** (na podstawie kosztorysów inwestorskich)

Rok 2021 – Bieżące utrzymanie budynków – **30 000 zł**

Dybanka 36a

Budynek zakwalifikowany do rozbiórki
Szacowany koszt rozbiórki – **ok. 15 000 zł**

3 Maja 21

Termomodernizacja budynku, podłączenie budynku do sieci centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalach.

Szacowany koszt – **ok. 400 000 zł** (na podstawie kosztorysów inwestorskich)

Budynek przy ul. Kościuszki 5 - remont budynku w dalszej perspektywie - termomodernizacja, doprowadzenie instalacji c.o., c.w.u. i wod.kan. do budynku i wykonanie wewnętrznych ich w budynku.

Ponadto planuje się, w miarę posiadanych środków, wymianę zaworów grzejnikowych w 30 budynkach podlegających termomodernizacji w latach 2003-2005. Właściciele mieszkań będą uczestniczyć w kosztach proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

SZACUNKOWA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA REMONTY BUDYNKÓW W LATACH 2017-2021

Rok	Stan własności	Nakłady w zł		Nakłady łączne w zł
		Remonty i modernizacje budynków	Remonty lokali mieszkalnych, w tym pustostany	
2017	100% Gmina	966 987,60	20 000,00	986 987,00
	Budynki wspólnot (udział miasta)			
2018 - 2019	100% Gmina	725 275,00	45 000,00	770 275,00
	Budynki wspólnot (udział miasta)			
2020	100% Gmina	1 320 660,00	25 000,00	1 345 660,00
	Budynki wspólnot (udział miasta)			
2021	100% Gmina	415 000,00	30 000,00	455 000,00
	Budynki wspólnot (udział miasta)			

Rozdział IV

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy następować będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu gminy, z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) dotacji z budżetu państwa,
 - 3) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

4. Partycypacja Gminy Miasta Gostynina w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4

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 2,82 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.

FAKTYCZNE I PLANOWANE WPŁYWY I WYDATKI W GOSPODAROWANIU MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Wpływy z lokali mieszkalnych w zł	486 096,25	532 183,61	583 315,50	631 489,33	679 663,15
Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych z zł	698 104,99	712 895,35	727 685,71	733 601,86	739 518,00
Środki z lokali mieszkalnych przeznaczone na remonty i modernizacje w zł	20 000,00	25 000,00	25 000,00	30 000,00	30 000,00
Ogółem środki na remonty i modernizacje w zł	966 987,60	Plan na 2018 - 2019	725 275,00	1 320 660,00	415 000,00
Potrzeby remontowe w zł	52 000,00	1 620 000,00	590 000,00	683 000,00	800 000,00

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

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu (zł/m ² /m-c)	1,13	1,16	1,18	1,19	1,20

Koszty utrzymania jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem gminy (zł/m ² /m-c)	1,23	1,25	1,28	1,29	1,30
Ogółem (zł)	2,36	2,41	2,46	2,48	2,50

3. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina

§ 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Gostyninie.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przymiślna 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.
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.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina

§ 6

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.
2. 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.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Gostynina prowadzone jest w sposób bezpośredni w oparciu o odrębnie zawartą umowę.
4. 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.
5. 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

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7

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.: podatek od nieruchomości, 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.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 8

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,

§ 9

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.

§ 10

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

§ 11

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 § 8 pkt. 2-3.

2. Zakładane wysokości stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne zł/m ²	2,10	2,30	2,52	2,73	2,94
Stawka czynszu za lokale socjalne zł/m ²	0,55	0,60	0,66	0,71	0,76

§ 12

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.

§ 13

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

§ 14

Czynsz najmu i inne opłaty za lokale wymienione w § 8, 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.

§ 15

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 2017 r. poz. 180).
2. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:
 - 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) 40% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty,
 - b) 30% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 60%, ale przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty,
 - c) 20% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 70%, ale przekraczającym 60% ustalonej ustawą kwoty.
 - 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) 40% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty,
 - b) 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 40%, ale przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty,
 - c) 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40%, ustalonej ustawą kwoty.
4. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
- 1) posiadają prawo do otrzymywania dodatku mieszkaniowego,
 - 2) zajmują lokale socjalne,
 - 3) zajmują tymczasowe pomieszczenia,
 - 2) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
 - 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu.
5. 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.
6. 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 VIII

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

§ 16

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 2) 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),
 - 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o wyższym standardzie,
 - 4) 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,

- 5) 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,
 - 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i opracowanie zasad „programu przeciwdziałania groźbie eksmisji”,
 - 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 8) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
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.