

**Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2012 - 2016**

§ 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale komunalne:**

W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mława wchodzi lokale mieszczące się w budynkach będących w całości własnością miasta lub pozostających w jego posiadaniu samoistnym oraz lokale w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe.

Załącznik Nr 2 – zasób mieszkaniowy Miasta Mława

Załącznik Nr 3 – stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Mława

W mieszkaniowym zasobie miasta występują lokale socjalne:

„1	Smolarnia 6	27 lokali
2	Willowa 8	16 lokali
3	Warszawska 34	6 lokali
4	Warszawska 59	9 lokali
5	Warszawska 59A	1 lokal
6	Warszawska 61	8 lokali
7	Padlewskiego 21	2 lokale
8	Padlewskiego 36	5 lokali
9	Padlewskiego 39	3 lokale
10	Padlewskiego 39A	1 lokal
11	Padlewskiego 60	6 lokali
12	Browarna 22	5 lokali
13	Browarna 22A	3 lokale
14	Żwirki 26A	2 lokale
15	Smolarnia 7	6 lokali
16	Wymyślin 4	8 lokali
17	Napoleońska 25A	22 lokale.”

Wykaz nieruchomości zabudowanych 100% komunalnymi budynkami mieszkalnymi i znajdującymi się w nich lokalami użytkowymi:

1.	18 Stycznia 7	16.	Reymonta 7A	31.	T. Załęskiego 12
2.	Graniczna 84	17.	Sienkiewicza 12	32.	Warszawska 23
3.	Lelewela 4	18.	Sienkiewicza 12A	33.	Warszawska 25

4.	Mickiewicza 10	19.	Sienkiewicza 27	34.	Warszawska 30
5.	Napoleońska 8	20.	Słowackiego 1	35.	Wójtostwo 10
6.	Napoleońska 25	21.	Słowackiego 3	36.	Wójtostwo 10A
7.	Narutowicza 13	22.	Słowackiego 3A	37.	Wójtostwo 11
8.	Narutowicza 15	23.	Słowackiego 8	38.	Wójtostwo 58
9.	Okólna 53	24.	Słowackiego 10	39.	Wójtostwo 77
10.	Ordon 10	25.	Słowackiego 12	40.	Zabrody 3
11.	Piłsudskiego 26	26.	Sportowa 19	41.	Zduńska 20
12.	Piłsudskiego 31	27.	Stary Rynek 6	42.	Żeromskiego 5/1
13.	Piłsudskiego 35	28.	T. Załęskiego 8	43.	Żwirki 20A
14.	Płocka 100	29.	T. Załęskiego 8A	-	-
15.	Reymonta 7	30.	T. Załęskiego 10	-	-

Część lokali z mieszkaniowego zasobu miasta mieści się w budynkach, w których zgodnie z Ustawą z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz. U. z 2000r Nr 80 poz. 903 ze zmianami) występują Wspólnoty Mieszkaniowe.

Należą do nich budynki:

1.	Broniewskiego 6	20.	Os. Młodych 10	39.	Słowackiego 5
2.	Chrobrego 2	21.	Os. Młodych 11	40.	Słowackiego 14
3.	Chrobrego 4	22.	Os. Młodych 12	41.	SM Zacisze 95
4.	Długa 16	23.	Padlewskiego 1	42.	SM Zawkrze
5.	Graniczna 84/1	24.	Padlewskiego 1/1	43.	Piłsudskiego 16
6.	Graniczna 84/2	25.	Padlewskiego 1/2	44.	Piłsudskiego 45
7.	Grzebskiego 1	26.	Padlewskiego 4/6	45.	Piłsudskiego 55
8.	Grzebskiego 1a	27.	Płocka 50	46.	Rynkowa 10
9.	Grzebskiego 4	28.	Płocka 5/7	47.	Rynkowa 16
10.	Kościelna 7	29.	Płocka 11/13	48.	3 Maja 3A
11.	Lelewela 12/14	30.	18 Stycznia 3	49.	3 Maja 3B
12.	Lelewela 12/14a	31.	Stary Rynek 1	50.	Tuwima 5
13.	Narutowicza 1	32.	Stary Rynek 2	51.	Tuwima 7
14.	Narutowicza 19/2	33.	Stary Rynek 9	52.	Warszawska 37
15.	Narutowicza 19/3	34.	Stary Rynek 11	53.	Żwirki 15
16.	Narutowicza 19/4	35.	Stary Rynek 14	54.	Żwirki 20
17.	Narutowicza 19/5	36.	Stary Rynek 16	55.	Żwirki 26
18.	Napoleońska 21	37.	Szewska 1	56.	Konopnickiej 3
19.	Napoleońska 25/1	38.	Sportowa 16	-	-

Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zakłada się pozyskiwanie lokali socjalnych w drodze: przekształceń lokali komunalnych o niskich standardach technicznych na lokale socjalne, adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne, budowę lokali socjalnych.

Tego rodzaju działania pozwolą między innymi na wykonanie wyroków eksmisyjnych z lokali komunalnych i zwolnienie ich dla osób zamieszkujących dotychczas w gorszych warunkach.

Istnieje konieczność wyłączenia lokali mieszkalnych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

Ponadto należy zaznaczyć, że budowanie lokali mieszkalnych na wynajem prowadzi Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Mławie z udziałem Miasta Mława. Wybudowane lokale nie stanowią mieszkaniowego zasobu gminy w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ale służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

§ 2.

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

1. Potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie rzeczowym przedstawiają się następująco:

- roboty dekarско –blacharskie
- wymiana instalacji elektrycznej i gazowej, roboty zduńskie
- remonty przewodów kominowych i wentylacyjnych
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- roboty termo – modernizacyjne budynków
- wymiana elementów budynków zawierających azbest
- osuszanie budynków
- remonty balkonów i schodów
- wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej
- wymiana lub remont instalacji centralnego ogrzewania
- rozbiórki budynków

2. Przy opracowaniu planu remontów zasobu komunalnego uwzględniono program robót dla poszczególnych budynków zgodnie z informacją zarządcy jak również, iż środki finansowe planowane na remonty winny zapewniać w pełnym zakresie realizację robót mających w szczególności na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali i osób trzecich i zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych Miasto Mława poprzez wyodrębnione fundusze remontowe zabezpieczy środki finansowe na partycypację w kosztach remontów budynków do wysokości swojego udziału.

Plan remontów na lata 2012 – 2016 w budynkach będących własnością Miasta Mława przedstawiają **załączniki od nr 4 do nr 8 do uchwały.**

§ 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Miasta Mława reguluje Uchwała Nr XXVI/300/2004 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 18 listopada 2004r w sprawie zasad sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Mława (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 297 poz. 8123) oraz Polityki Mieszkaniowej Mławy na lata 2008-2015 przyjętej uchwałą nr XXIII/246/2008 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 30 czerwca 2008r.

Sprzedaż lokali prowadzona jest wyłącznie na rzecz najemców, którzy posiadają tytuł prawny do lokali i nie zalegają z opłatami na dzień składania wniosku. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego każdorazowo ustalona jest na podstawie wyceny danego lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Efektom postępujących przekształceń własnościowych w gminnych zasobach mieszkaniowych jest stopniowy wzrost osób fizycznych we Wspólnotach Mieszkaniowych. Właściciele lokali mogą mieć decydujący wpływ na sposób rozwiązywania problemów dotyczących ich nieruchomości mieszkaniowych.

- rok 2012 – planowana sprzedaż – 10 lokali mieszkalnych
- rok 2013 – planowana sprzedaż – 10 lokali mieszkalnych
- rok 2014 – planowana sprzedaż – 10 lokali mieszkalnych
- rok 2015 – planowana sprzedaż – 10 lokali mieszkalnych
- rok 2016 – planowana sprzedaż – 10 lokali mieszkalnych

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Mława jest prywatyzacja zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta oraz pozyskiwania środków na inwestycje.

§ 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku
- 2) położenie lokalu w budynku
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan
- 4) ogólny stan techniczny budynku

2. Burmistrz Miasta Mława ustala miesięczne stawki bazowe za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokości czynników obniżających lub podwyższających te stawki.

Stawkę bazową ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

- 1) dla celów ustalenia wysokości czynszu teren miasta dzieli się na strefę centralną, pośrednią i peryferyjną **Załącznik Nr 9** do niniejszej uchwały
- 2) wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu określonych w **Załączniku Nr 10** do niniejszej uchwały

3. Przy wprowadzaniu warunków obniżenia czynszu należy zauważyć, że w potocznym rozumieniu za czynsz najmu w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się czynsz obliczony wg stawek ustalonych zgodnie z zasadami, o których mowa w uchwale, z wyłączeniem opłat wnoszonych do administratora.

W rzeczywistości udział czynszu w opłatach jest różny w zależności od standardu zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Warunki obniżania czynszu:

1) obniżka czynszu może być zastosowana jedynie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych w zasobach komunalnych miasta i na zasadach określonych w:

- art. 7 ust. 2 pkt 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. n 2005r Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).
- pkt. 6.4. Polityki Mieszkaniowej Mławy na lata 2008-2015 przyjętej uchwałą nr XXIII/246/2008 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 30 czerwca 2008r
- 2) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się jedynie najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągnięty przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczy kwoty ustalonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych (dz. U. z 2001r Nr 71 poz. 734 z późniejszymi zmianami).
- 3) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.
- 4) obniżka czynszu uzależniona jest od spełnienia warunków przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych, a w szczególności od wysokości osiągniętego dodatku brutto.
- 5) obniżka czynszu nie dotyczy osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.
- 6) przyznana decyzja ulega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości dwumiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia wydania decyzji powoduje jej wygaśnięcie.
- 7) stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.
- 8) wszelkie kwestie niewymienione w powyższych warunkach, a związane z ubieganiem się o obniżkę regulują ustawy:
 - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r nr 13 poz. 266 ze zmianami).
 - Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r Nr 71 poz. 734 ze zmianami).
 - Uchwała nr XXIII/246/2008 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 30 czerwca 2008r w sprawie przyjęcia Polityki Mieszkaniowej Mławy na lata 2008-2015
 - Uchwała Nr XXXIX/428/2009 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 3 grudnia 2009r w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 9) Kryteria dochodowe uzasadniające stosowanie obniżki czynszu:
 - 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż:
 - a) **75%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) **50%** najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) dochód oblicza się według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 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.

1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz uchwałą Nr XXXIX/428/2009 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 3 grudnia 2009r w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2.Administrowanie lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu jak również obsługą finansową – naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Mławie przy ul. 18-go Stycznia 14, zgodnie z zawartą umową o zarządzanie i administrowanie nieruchomościami z dnia 28 grudnia 2009r.

Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie lokale wchodzące w skład określonych nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe dopuszcza się zarządzanie tymi lokalami przez inne uprawnione osoby fizyczne albo prawne w celu zapewnienia sprawnego zarządzania lokalami.

3.Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mława:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- 2) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych i socjalnych
- 3) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie różnych usług
- 7) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących własnością Gminy i byłych najemców
- 8) wykonywanie różnych prac z udziałem najemców

§ 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1.W latach 2012-2016 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- 2) Wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- 3) Środki budżetowe gminy z przeznaczeniem na remonty kapitalne i inwestycje
- 4) Fundusz remontowy utworzony przez Wspólnoty Mieszkaniowe
- 5) Środki pomocowe Unii Europejskiej (EFRR) i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
- 6) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

§ 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach:

Wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają załączniki od nr 10 do nr 14.

Wysokość zaliczek, w tym na fundusz remontowy w budynkach, w których występują lokale wykupione, w drodze uchwały ustalają Wspólnoty Mieszkaniowe.

Wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz z majątku komunalnego stanowi główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań remontowych i inwestycyjnych.

§ 8

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

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia mechanizm uchwalania podwyżek czynszów z reguły uzależnienia każdej podwyżki od decyzji rady gminy, do nałożenia na rady gminy obowiązku uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nakreślającego politykę czynszową oraz powierzenia podejmowania operacyjnych decyzji o wysokości i terminie podwyżek czynszowych Burmistrzowi Miasta.

Program dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań własnych gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Formy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. Uchwała Nr XXVI/300/2004 Rady Miejskiej w Mławie z dnia 18 listopada 2004r w sprawie zasad sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Mława (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 297 poz. 8123)
2. Sprzedaż w drodze przetargu lokali, których najemcy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabywaniu.

Przewodniczący Rady Miasta

inż. Krzysztof Wasilowski