

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Wołomin na lata 2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2023 - 2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2023 - 2027

Wstęp

Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zobowiązują gminę Wołomin do kontynuowania działań w kierunku tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Mocą tych przepisów gmina Wołomin jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie najmu socjalnego lokali, zapewniania lokali zamiennych oraz, w przypadku wystąpienia w przyszłości potrzeb, zapewniania zasobu tymczasowych pomieszczeń w celu wykonywania przez komornika obowiązków opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.). Zadaniem gminy Wołomin jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych.

Obowiązki ustawowe powodują, że w okresie objętym kolejnym Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2023-2027, zwanym dalej jako Program, podejmowane będą działania umożliwiające pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na realizację przedsięwzięć remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych w celu poprawy technicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę zasobu mieszkaniowego.

Ograniczone możliwości finansowe gminy Wołomin powodują, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie zapewniania najmu socjalnego lokali i najmu lokali zamiennych.

W celu prawidłowej realizacji zadań ustawowych w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina Wołomin będzie wykorzystywać zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i może korzystać z innych rozwiązań prawnych.

Prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Wołomin będzie opierać się na zintegrowanych działaniach w obszarach:

- 1) polityki czynszowej opartej na systemie obniżek czynszów o czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu oraz uwzględniające koszty utrzymania zasobu;
- 2) polityki zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali w zasobie;
- 3) polityki sprzedaży lokali uwzględniającej racjonalne gospodarowanie zasobem;
- 4) polityki remontowej zapewniającej środki finansowe niezbędne do polepszenia stanu technicznego budynków i lokali;

5) polityki podażowej odpowiadającej potrzebom wspólnoty samorządowej w zakresie lokali mieszkalnych, lokali zamiennych oraz lokali z najmem socjalnym.

W okresie obowiązywania Programu polityka czynszowa uwzględniac będzie rosnące koszty utrzymania zasobu oraz możliwości finansowe najemców dzięki kontynuowaniu działań osłonowych o charakterze podmiotowym w formie obniżki czynszu, wypłaty dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego, jednocześnie zwiększany będzie poziom ściągalności czynszów oraz opłat niezależnych od właściciela za najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

Polityka remontowa, modernizacyjna i inwestycyjna będzie uwzględniała konieczność przeznaczania środków finansowych, które umożliwią realizację remontów budynków, w tym: remontów bieżących, wymianę instalacji, termomodernizację budynków oraz remonty lokali.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2023-2027 jest dokumentem opracowanym zgodnie z zapisami art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Program określa podstawowe działania, związane z prawidłową i racjonalną gospodarką mieszkaniową, a 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.

Celem Programu jest określenie kierunków działania gminy Wołomin w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, prowadzących w szczególności do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;

- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin;
- 3) poprawy stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Podstawą do opracowania założeń Programu stanowiła diagnoza zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2023 - 2027 jest zgodny z celami Gminnego Program Rewitalizacji Wołomin 2023 z perspektywą do 2030 przyjętym przez Radę Miejską Uchwałą nr XXXIII-18/2017 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Wołomin 2023 z perspektywą do 2030, poprzez wspólne założenia tj.:

- poprawa stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do gminy Wołomin,
- zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach.

Rozdział 1

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

Obowiązki gminy Wołomin wynikające z obowiązujących przepisów powodują, że za konieczne uznaje się podejmowanie przez gminę Wołomin dalszych działań, zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Mieszkaniowy zasób gminy Wołomin objęty Programem tworzą: lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy, lokale w budynkach stanowiących współwłasność Gminy, lokale w budynkach wspólnotowych, lokale w budynkach OSM (Ochrona Substancji Mieszkaniowej) oraz lokale w budynkach Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin, według stanu na dzień 31.12.2022 r., wchodzi **810** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **28563,74 m²**.

Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin według usytuowania przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1: Mieszkaniowy zasób gminy Wołomin – stan na 31 grudnia 2022 r.

Mieszkaniowy zasób gminy Wołomin	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m²]
w budynkach stanowiących własność Gminy	17	105	3263,91
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	46	273	10365,51
w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	3	11	435,14
w budynkach OSM	42	418	14368,28
w budynkach SBM	3	3	130,90
RAZEM	111	810	28563,74

Do określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2023-2027 przyjęto:

- 1) stan zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 31 grudnia 2022 r.;
- 2) budowę budynku komunalnego;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027.

Tabela nr 2: Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Wołomin w latach 2023 – 2027

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 31.12.2022 r	Prognoza na poszczególne lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
Łączna liczba lokali	810	830	820	810	800	790

Komunalne lokale mieszkalne odzyskiwane są w wyniku rotacji, w ramach istniejącego zasobu lokalowego Gminy, przez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, oddanie lokalu przez dotychczasowego najemcę lub osobę bezumownie korzystającą z lokalu. Odzyskiwane lokale wymagają remontów o znacznych nakładach. Lokale po przeprowadzonym remoncie i przygotowaniu do kolejnego zasiedlenia przeznaczone zostaną na realizację przyjętych i oczekujących zobowiązań w zakresie:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową;
- 2) lokali przeznaczonych na najem socjalny dla osób pozostających w niedostatku;
- 3) lokali przeznaczonych na najem dla osób wykwaterowanych ze względu na stan techniczny budynku, planowane inwestycje lub zdarzenia losowe (np. pożary);
- 4) realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisje rodzin z dotychczas zajmowanych lokali.

Zwalniane lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy, których standard jest odpowiedni na najem socjalny, będą w pierwszej kolejności kierowane do realizacji wyroków sądowych orzekających uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy ma wiek budynków, rodzaj zabudowy, konstrukcja ścian i pokrycie dachu, sposób podpiwniczenia, sposób użytkowania budynków, lokali i sposób ich utrzymania.

Tabela nr 3: Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego gminy Wołomin

Rodzaj budynków	Okres budowy budynków						RAZEM
	1900-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2020	
Liczba budynków Własność Gminy	5 (40 lokali)	6 (32 lokale)	2 (10 lokali)	4 (23 lokale)	-	-	17 (105 lokali)
Liczba budynków Współwłasność Gminy	-	2 (9 lokali)	-	1 (2 lokale)	-	-	3 (11 lokali)
Liczba budynków Wspólnoty	5 (48 lokali)	7 (36 lokali)	7 (21 lokali)	21 (80 lokali)	5 (64 lokale)	1 (24 lokale)	46 (273 lokale)

Mieszkania (liczba lokali Gminy)							
Liczba budynków OSM	11 (130 lokali)	30 (276 lokali)	1 (12 lokali)	-	-	-	42 (418 lokali)
Liczba budynków SBM (liczba lokali Gminy)	-	-	-	3 (3 lokale)		-	3 (3 lokale)
Liczba budynków RAZEM	21 (218) lokali	45 (353) lokale	10 (43 lokale)	29 (108) lokali	5 (64 lokale)	1 (24 lokale)	111 (810 lokali)

Tabela nr 4: Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Wołomin

Stan techniczny budynków	Rodzaj budynków				
	Własność Gminy	Współwłasność Gminy	Wspólnoty Mieszkańcowe	OSM	SBM
Dobry - nie wymagający remontów i ulepszeń	1	1	31	-	3
Dostateczny - wymagający remontów o średnim zakresie	9	1	8	11	-
Mierny - wymagający remontu o znacznym zakresie	7	1	7	31	-

W zasobie mieszkaniowym Gminy znaczna większość budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5: Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Wołomin

Rodzaj budynków	Stan techniczny	Rok				
		2023	2024	2025	2026	2027
Budynki Gminy	dobry	1	2	2	3	3
	dostateczny	9	8	8	8	8

	mierny	7	7	7	6	6
Współwłasność Gminy	dobry	1	1	2	2	2
	dostateczny	1	1	-	-	-
	mierny	1	1	1	1	1
Wspólnoty Mieszkaniowe	dobry	31	31	32	33	33
	dostateczny	8	9	8	8	8
	mierny	7	6	6	5	5
OSM	dobry	-	-	-	-	-
	dostateczny	11	11	11	11	11
	mierny	31	30	30	29	29
SBM	dobry	3	3	3	3	3
	dostateczny	-	-	-	-	-
	mierny	-	-	-	-	-

Przeprowadzenie remontów budynków w obszarze rewitalizacji, które tego wymagają i zapewnienie dobrego stanu i estetyki zabudowań, poprzez remonty budynków komunalnych oraz bezpośrednie lub pośrednie wsparcie właścicieli nieruchomości w ich staraniach o podniesienie technicznego standardu mieszkań i części wspólnych budynków, także działania wspólnototwórcze, nastąpi w trakcie realizacji założeń Gminnego Programu Rewitalizacji .

Prawie 100% budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Wołomin posiada obecnie przyłącze wodociągowe i kanalizację sanitarną lub instalację kanalizacji sanitarnej do zbiornika bezodpływowego, działania zgodne z Gminnym Programem Rewitalizacji Wołomin 2023 z perspektywą do 2030, (Cel operacyjny 4.3. Zapewnienie dostępu do kanalizacji ściekowej wszystkim budynkom mieszkalnym do roku 2025) oraz z (Przedsięwzięciem 48. Podłączenie do sieci kanalizacyjnej kamienic nieposiadających przyłącza. Przedsięwzięcie inwestycyjne, polegające na zaprojektowaniu i rozbudowie sieci kanalizacyjnej i podłączeniu do niej wszystkich budynków komunalnych z obszaru rewitalizacji). Wyjątek stanowi jeden z budynków do którego brak jest możliwości doprowadzenia powyższych przyłączy. Ponad 60% budynków posiada dostęp do miejskiej sieci ciepłowniczej, działania zgodne z Gminnym Programem Rewitalizacji Wołomin 2023 z perspektywą do 2030,(Cel operacyjny 4.1. Likwidacja co najmniej 50 % pieców na paliwa stałe generujących niską emisję do końca 2030 roku). Brak przyłącza ciepłowniczego do ok 40% budynków wynika głównie z braku możliwości technicznych, prawnych lub ekonomicznych budowy przyłączy.

Rozdział 2

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

Zasób mieszkaniowy gminy Wołomin, pomimo podejmowanych działań remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych w latach minionych, nadal wymaga znaczących nakładów finansowych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, dotychczas wykonane remonty, konserwacje, sposób użytkowania budynków, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów, modernizacji, inwestycji. Celowym jest systematyczne, zgodne z przyjętym przez administratora budynków harmonogramem, prowadzenie w nich przedsięwzięć remontowych w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania Programu

osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy Wołomin, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Wołomin, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

Przyjmuje się następujące założenia dla właściwego określenia podstaw do planów remontów, modernizacji i inwestycji:

- 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego;
- 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 3) realizację zaleceń przeciwpożarowych;
- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- 5) termomodernizację budynków;
- 6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- 7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
- 8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji;
- 9) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

Tabela nr 6: Rzeczowy zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2023 -2027.

L.p.	Rodzaj robót	Jednostka miary	Szacunkowa ilość robót
1	Remonty dachów	m ²	7 000
2	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach	Lokal mieszkalny szt.	120
3	Remonty stropów i podłóg	m ²	8 000
4	Remonty klatek schodowych	szt.	52
5	Wymiana bądź montaż ław kominiarskich	mb	65
6	Remonty lub demontaż balkonów	szt.	98
7	Przyłącza wodne i kanalizacyjne	szt.	4
8	Wymiana stolarki okiennej	m ²	210
9	Wzmocnienie nadproży	szt.	32
10	Remont elewacji	m ²	18 610

Jako priorytetowe działania związane z poprawą warunków mieszkaniowych mieszkańców, obniżeniem bieżących kosztów utrzymania budynków, zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczeniem mienia Gminy wskazuje się:

- 1) kontrolę oraz wymianę instalacji elektrycznej;

- 2) kontrolę oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) nadzór nad przewodami wentylacyjnymi, dymowymi i spalinowymi oraz ich remont;
- 4) roboty dekarско–blacharskie oraz wymiana pokrycia dachu na budynkach;
- 5) remonty klatek schodowych;
- 6) remonty lub demontaż balkonów;
- 7) remonty pustostanów;
- 8) niezwłoczne usuwanie bieżących awarii.

W zależności od realnych możliwości finansowych i ewentualnych nagłych potrzeb, wynikłych w trakcie użytkowania budynków, zakres i termin remontów w prognozowanym okresie będzie na bieżąco weryfikowany.

W przypadku nieruchomości wspólnych, w których Gmina ma swoje udziały, Gmina będzie uczestniczyła w kosztach remontów w wysokości określonej uchwałami wspólnot proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Dotychczasowe doświadczenia w funkcjonowaniu wspólnot wskazują, że wspólnoty podejmują działania remontowe takie jak: docieplenia, remonty dachów i kominów, wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnych i grzewczych. Gmina, w miarę możliwości finansowych, będzie popierała wszelkie decyzje wspólnot mogące poprawić stan techniczny budynków. Plany remontów i modernizacji określać będą corocznie uchwalane plany remontowe wspólnot i będą dostosowane do stanu technicznego budynków oraz możliwości finansowych wspólnot mieszkaniowych.

W mieszkaniach do zasiedlenia wyposażonych w ogrzewanie na paliwo stałe, którego stan techniczny wymaga przebudowy lub wymiany, a budynek posiada przyłącze instalacji gazowej lub przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej i spełnione są uwarunkowania techniczne, dopuszcza się możliwość zmiany sposobu ogrzewania, staraniem i na koszt najemcy.

Wysokość zaliczki na zarząd w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy wyniosła w 2022 roku średnio 1,90 zł/m² i przewiduje się jej wzrost w kolejnych latach o wskaźnik inflacji. Średnia stawka funduszu remontowego wynosi 2,90 zł/m². Stawka funduszu wynika przede wszystkim z konieczności spłaty zaciągniętych pożyczek przez wspólnoty na realizację przedsięwzięć.

Z uwagi na długoletnie okresy kredytowania działań modernizacyjnych budynków, oraz wzrost kosztów materiałów i usług, nie będzie zmniejszenia zaliczek na fundusz remontowy z tytułu udziałów lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych. Gmina proporcjonalnie do posiadanego udziału w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest zobligowana przeznaczać, zgodnie z podejmowanymi uchwałami zebrań wspólnot mieszkaniowych, odpowiednie środki finansowe na fundusze remontowe.

Tabela nr 7: Planowane wydatki na remonty i konserwacje gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2023 -2027

Rodzaj wydatków	2023	2024	2025	2026	2027
Roboty remontowe i modernizacyjne	470 000	440 000	440 000	450 000	460 000
Roboty konserwacyjne i naprawy bieżące	160 000	140 000	150 000	150 000	160 000
Zaliczki na fundusz remontowy dla Wspólnot Mieszkaniowych	390 000	390 000	400 000	400 000	410 000

Z pracami remontowymi, modernizacyjnymi i inwestycyjnymi, w miarę możliwości finansowych, gmina Wołomin będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości gminnych, w tym budynków w obszarze objętym Gminnym Programem Rewitalizacji, poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników,
- 3) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
- 4) usuwanie nieestetycznych oraz budowę nowych obiektów małej architektury,
- 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

Rozdział 3 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Z uwagi na bieżące potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych kwalifikujących się na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołomin i odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Wołominie. Sprzedaż lokali mieszkalnych należących do Gminy odbywać się będzie w drodze selektywnej prywatyzacji, na wniosek najemcy.

Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego z uwagi na:

- 1) usytuowanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub wyburzenia;
- 2) usytuowanie w nowo wybudowanych budynkach;
- 4) usytuowanie w budynku, dla którego przewidywana jest zmiana funkcji;
- 5) ujęcie w planie wykwaterowań;
- 6) objęcie najmem socjalnym;
- 7) niesamodzielność lokalu;
- 8) stwierdzone zaległości czynszowe,
- 9) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

Lokal mieszkalny może być wyłączony ze sprzedaży także w innych od powyższych przypadkach, w szczególności może być wyłączony ze sprzedaży lokal znajdujący się w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub w którym powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.

Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy Wołomin. Odstępstwo stanowią jedynie sytuacje w których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłoszą najemcy większości lokali w budynku. W takiej sytuacji gmina przestaje być właścicielem budynku. Powstaje wspólnota mieszkaniowa, która zarządzana jest zgodnie z ustawą o własności lokali.

Gmina Wołomin może odmówić sprzedaży lokali w każdym uzasadnionym przypadku, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, zwłaszcza jeśli udział Gminy w nieruchomości jest równy lub

przekracza 50 %, gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.

Tabela nr 8: Prognoza sprzedaży mieszkań na lata 2023 – 2027 sporządzono na podstawie danych z lat ubiegłych.

Wyszczególnienie	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
	Liczba lokali do sprzedaży				
	6	7	8	9	8

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rosnące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego spowodowane m.in. wzrostem kosztów usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność podjęcia działań w zakresie poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, powodują konieczność prowadzenia polityki czynszowej w oparciu o kategorię czynszu ekonomicznego oraz pomoc podmiotową w formie czasowych obniżek czynszów, wypłaty dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych.

Polityka czynszowa Gminy w latach 2023 – 2027 powinna zmierzać do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z tytułu czynszu powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych jak również zapewniać pozyskanie środków na remonty i modernizację budynków i lokali. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Burmistrz Wołomina w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która nie może przekroczyć 3% ustalonego przez Wojewodę Mazowieckiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obejmuje stawkę bazową obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

Na terenie gminy Wołomin wyodrębniono 6 kategorii mieszkań: I, Ia, II, IIa, III, IV oraz lokale socjalne. Dla poszczególnych kategorii mieszkań ustalona została wielkość punktowa, która przedstawia się w sposób następujący:

- 1) dla kategorii I – powyżej 60 punktów,
- 2) dla kategorii Ia – od 51 do 60 punktów,
- 3) dla kategorii II – od 41 do 50 punktów,
- 4) dla kategorii IIa – od 31 do 40 punktów,
- 5) dla kategorii III – od 21 do 30 punktów,
- 6) dla kategorii IV – poniżej 21 punktów,

Dla lokali socjalnych usytuowanych w wyznaczonych przez Gminę budynkach nie stosuje się oceny punktowej.

Kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy, uwzględniające czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych zostały ujęte w poniższej tabeli.

Tabela nr 9: Kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu.

Lp.	Kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy Wołomin	Punkt
I.	Ogólny stan techniczny budynków	
1.	budynki zbudowane po 01.01.1990 r.	8
2.	budynki zbudowane od 01.01.1970 r. do 31.12.1989 r.	7
3.	budynki zbudowane od 01.01.1960 r. do 31.12.1969 r.	6
4.	budynki zbudowane od 01.01.1946 r. do 31.12.1959 r.	5
5.	budynki zbudowane przed 01.01.1946 r.	0
6.	budynki po kapitalnym remoncie od 01.01.1990 r.	8
7.	budynki po remoncie elewacji i dociepleniu od 01.01.1990 r.	4
8.	technologia wykonania budynku:	
a)	budynki drewniano-murowane ze stropami drewnianymi	0
b)	budynki murowane ze stropami drewnianymi	0
c)	budynki murowane ze stropami ogniotrwałymi ze ścianami o grubości 1 cegły (25 cm)	2
d)	budynki ze ścianami z bloczków lub cegieł i stropami prefabrykowanymi	6
e)	budynki wielkopłytowe	4
II.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	
1.	ZW wodociąg miejski	3
2.	ZW studnia podwórzowa	1
3.	CW sieciowa, lokalna, itp..	6
4.	CW brak ciepłej wody	0
5.	kanalizacja miejska	3
6.	kanalizacja do szamba	2
7.	brak kanalizacji (korytka zlewowe)	1
8.	CO (sieciowe, etażowe, itp.)	4
9.	brak CO (piec węglowy, ogrzewanie własne lokalu, itp.)	1
10.	instalacja gazowa	2
11.	brak instalacji gazowej	1
12.	łazienka w lokalu	8
13.	łazienka poza lokalem	6
14.	łazienka wspólna	3
15.	łazienka - brak	0
16.	WC w lokalu	4
17.	WC w łazience	3
18.	WC wspólne	2
19.	WC poza budynkiem	1
III.	Atrakcyjność lokalizacji budynku	
1.	strefa I (centralna) ograniczona ulicami: Sikorskiego, Lipińską, Warszawską, Żelazną, w tym budynki z obszaru rewitalizacji.	6

2.	strefa II (pośrednia) budynki: Duczkowska 2, Wileńska 61 i 63, Błotna 23, Armii Krajowej 58 i 60, Sikorskiego 88, Kobyłkowska, Piłsudskiego 59, Sławkowska, Korsaka 3, 1-go Maja 5, Prądzyńskiego 20 B.	3
3.	strefa III (peryferyjna) budynki: Poznańska 1 i 4, Polska 13, Litewska 3.	0
IV.	Atrakcyjność lokalu mieszkalnego:	
1.	I piętro	3
2.	II piętro	2
3.	Parter i pozostałe piętra	0
4.	Lokal z balkonem	2
5.	Lokal bez balkonu	0
6.	Nowe okna	2
7.	Stare okna	0
8.	Liczba lokali w budynku: do 6 lokali	3
9.	liczba lokali w budynku: powyżej 6 lokali	0
10.	Lokal zlokalizowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu	0
11.	Lokal zlokalizowany w budynku z dala od ciągu komunikacyjnego o silnym natężeniu ruchu	2
12.	Lokal w oficynie	-1
13.	Położenie lokalu ze względu na kierunek świata: okna wyłącznie od strony północnej	0
14.	Położenie lokalu ze względu na kierunek świata: okna z różnych stron	2
15.	"Ślepa" kuchnia	-1
16.	"Widna" kuchnia	0
17.	Lokal wspólny (dotyczy także mieszkań tzw. "rotacyjnych")	-4
18.	"Pojedynka" (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m ²)	-2
19.	1 pokój (pokój o powierzchni 10 m ² i więcej)	1
20.	1 pokój + kuchnia	2
21.	2 pokoje + kuchnia	3
22.	3 pokoje + kuchnia	5
23.	4 pokoje (i więcej) + kuchnia	7

Od 1 stycznia 2022 roku wysokości stawek czynszu dla lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym w zależności od kategorii lokalu kształtują się odpowiednio od 4,80 zł do 9,70 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawka czynszu dla lokalu socjalnego wynosi obecnie 2,40 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

Tabela nr 10: Wysokość stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej z podziałem na kategorie lokali

Kategoria lokalu	Stawka za 1 m ² powierzchni użytkowej (zł)
I	9,70
IA	9,40
II	8,90
IIA	8,50
III	5,50
IV	4,80
socjalny/tymczasowy	2,40

Podwyższenie czynszu oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego, może być dokonywane raz w roku, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

Uwzględniając ograniczone możliwości finansowe mieszkańców Gminy uzasadnione wydaje się być rozłożenie w czasie procesu dochodzenia do stawek czynszu równych 3% wartości wskaźnika

przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

W przypadku lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach (z wyłączeniem lokali socjalnych) wysokość stawki czynszu ustalana będzie na poziomie 3% wartości odtworzenia.

W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona z uwzględnieniem kryteriów z tabeli nr 9.

W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według kryteriów z tabeli nr 9.

W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu, najemca dokona na własny koszt ulepszenia lokalu mającego wpływ na wysokość stawki czynszu i nie otrzyma refundacji poniesionych kosztów, podwyższenie stawki czynszu z uwzględnieniem kryteriów z tabeli nr 9, nastąpi po upływie 3 lat od chwili wykonania ulepszenia lokalu.

W przypadku, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub adaptacji lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne wykonane na koszt przyszłego najemcy stawka czynszu może podlegać obniżeniu w stosunku do stawki obowiązującej.

Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty, w tym na udział w utrzymaniu części wspólnych w budynkach stanowiących współwłasność gminy. Stąd tak ważne są działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu. Windykacja będzie prowadzona na bieżąco przez wynajmującego. Egzekwowanie należności czynszowych może być powiązane ze stosowaniem systemu dodatków mieszkaniowych oraz rozkładaniem zaległości na raty, odraczaniem spłaty czy nawet, w wyjątkowych sytuacjach, umarzaniem części zaległości.

W celu poprawy ściągalności czynszu ważne jest również stosowanie zachęt do zamian lokali umożliwiających lokatorom dostosowanie warunków mieszkaniowych do poziomu ich dochodu. Należy dążyć do wysokiego poziomu utrzymania ściągalności opłat i czynszów.

Zarejestrowanie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na zarejestrowanie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa do Gminy pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.

W sytuacji braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. wskutek przeprowadzanego przez wynajmującego remontu budynku lub lokalu) możliwe jest czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczania czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji. Najemca składa pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem o czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczenia czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji. Wniosek podlega weryfikacji.

Wysokość przyznanej obniżki czynszu uzależniona jest od powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji:

- 1) do 50% powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji - przyznaje się ulgę w czynszu w wysokości do 30% za wyłączoną powierzchnię;
- 2) powyżej 50% powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji - zawiesza się naliczanie czynszu za wyłączoną powierzchnię.

Zawieszenia lub obniżenia naliczenia czynszu udziela się na czas braku możliwości korzystania przez najemcę z powierzchni wyłączonej z eksploatacji. Zawieszenia lub obniżenia naliczenia nie dotyczą lokali z najmem socjalnym oraz pomieszczeń tymczasowych.

W przypadku skorzystania przez najemcę z powyższych możliwości obniżenia czynszu wyklucza się

konieczność zapewnienia lokalu zamiennego.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego powoduje wzrost wysokości czynszu do 20%. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego w wysokości nie przekraczającej 1,5 % ustalonego przez Wojewodę Mazowieckiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Wprowadzenie zmiany odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego następuje poprzez pisemne poinformowanie użytkownika lokalu o nowej wysokości odszkodowania.

Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

Wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych są podejmowane działania w zakresie:

- 1) prowadzenia windykacji poprzez porozumienie z dłużnikiem w sprawie spłaty ratalnej zadłużenia;
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) prowadzenie spraw windykacyjnych poprzez m.in.:
 - wysyłanie wezwań do zapłaty;
 - wypowiedanie umów najmu;
 - składanie przygotowanych pozwów sądowych o egzekucję komorniczą i eksmisyjną.

W przypadku konieczności przezwyciężenia trudnych sytuacji życiowych, których nie można pokonać wykorzystując własne środki i możliwości, najemca może zwrócić się z wnioskiem o udzielenie wsparcia do Ośrodka Pomocy Społecznej w Wołominie.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

Mieszkaniowym zasobem Gminy administruje Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie, z siedzibą przy Al. Armii Krajowej 34 na podstawie zawartej umowy.

Zadania z zakresu administrowania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmują:

- 1) utrzymywanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków;
- 3) utrzymywanie wymaganego stanu estetycznego i higienicznego budynków;

- 4) zapewnianie zgodnego z przeznaczeniem użytkowania budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza;
- 6) pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 7) poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez wykonywanie bieżących napraw i konserwacji oraz niezbędnych remontów i modernizacji, na podstawie sporządzanych rocznych planów remontów;
- 8) prowadzenie ewidencji księgowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Uprawnienia właścicielskie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest członkiem sprawuje Pełnomocnik Burmistrza do spraw Wspólnot Mieszkaniowych.

Pełnomocnik reprezentuje Burmistrza we wspólnotach mieszkaniowych. Poprzez głosowanie pełnomocnik podejmuje, wspólnie z właścicielami wyodrębnionych lokali, decyzje dotyczące sposobu zarządzania nieruchomością wspólną (m.in. dotyczące remontu budynku jak również źródeł finansowania zaplanowanych działań).

Pełnomocnik informuje o programach Gminy skierowanych do wspólnot mieszkaniowych, jak również aktywizuje wspólnoty mieszkaniowe do wykupu, dzierżawy i zagospodarowania terenów leżących bezpośrednio przy budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Przyjęty model zarządzania posiadany zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez gminę Wołomin wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin oraz pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania oraz optymalizacji kosztów i świadczonych usług, w związku z czym nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem w latach obowiązywania Programu.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy;
- 2) zaliczki na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych.

Mając na uwadze utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy przyjmuje się, iż wydatki na remonty bieżące w kolejnych latach realizacji programu winny oscylować na poziomie nie mniejszym niż 400 tys. zł rocznie niezależnie od niezbędnych dodatkowych środków finansowych z przeznaczeniem na realizację zadań o charakterze remontów i ewentualnych modernizacji.

Wydatki na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego Gminy powinny kształtować się na takim poziomie, by lokale o najniższej kategorii można było wykorzystać na lokale socjalne lub podnieść ich kategorię, co miałyby wpływ na wysokość uzyskanych wpływów z tytułu czynszu. Wydatki zarządu nieruchomościami wspólnymi powinny się zmniejszać w miarę wychodzenia ze współwłasności Gminy z wspólnotami mieszkaniowymi.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą:

- 1) wpłaty czynszowe z umów najmu lokali;
- 2) wpływy z pozostałej działalności wynajmującego;
- 3) odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności;

- 4) ewentualne środki finansowe z budżetu Gminy w tym ze sprzedaży mieszkań komunalnych.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mogą być także:

- 1) dotacje z budżetu państwa;
- 2) dotacje z UE pozyskane w ramach dostępnych programów;
- 3) środki pozyskane w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez BGK;
- 4) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział 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 Wołomin, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Z uzyskanych dochodów, oprócz potrzeb remontowych, modernizacyjnych muszą być pokrywane koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Koszty związane z technicznym utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego dzielą się na dwie grupy, z których remonty i modernizacja stanowią ponad 70% wszystkich kosztów technicznych. Na konserwacje i bieżące naprawy przeznaczają się około 30% kosztów rocznego utrzymania technicznego budynków.

Tabela nr 11: Planowane koszty w latach 2023-2027.

Rodzaj kosztów	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty remontów i modernizacji	470 000	440 000	440 000	450 000	460 000
Koszty bieżącej eksploatacji	2 744 728	2 489 000	2 300 000	2 150 000	2 000 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	780 000	800 000	820 000	840 000	860 000
Koszty inwestycyjne	1 355 000	0	0	0	0

Koszty będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań i budynków.

Wynajmujący prowadzić będzie naprawy bieżące oraz roboty konserwacyjne, a także remonty i modernizacje odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych.

Ze względu na znaczący wzrost cen materiałów i usług możliwy jest wzrost kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin w latach objętych Programem.

Rozdział 8

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

W celu dalszej poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołomin w okresie obowiązywania Programu planuje się:

- 1) bieżącą windykację należności czynszowych;
- 2) okresową weryfikację przez Gminę dochodów najemców lokali i ustalanie nowej, wyższej, wysokości czynszu zgodnie z art. 21c z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) podejmowanie przez Gminę kroków stanowiących podstawę do wypowiedzania umów najmu zgodnie z zapisami art. 21 ust 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) informowanie o możliwości uzyskania wsparcia ze środków pomocy społecznej lub w ramach dodatków mieszkaniowych;
- 5) aktywizację mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 6) weryfikację sposobu użytkowania lokali;
- 7) ustalanie przypadków podnajmu, bezpłatnego używania lokalu przez osoby nieuprawnione;
- 8) ustalanie przez Gminę czy najemca ma tytuł prawny do innego lokalu, w którym mógłby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, w celu odzyskania nienależnie zajmowanych lokali;
- 9) dokonywanie podziału większych lokali na mniejsze lub łączenie lokali, w zależności od potrzeb;
- 10) usamodzielnianie, w miarę możliwości, lokali;
- 11) umożliwienie użytkownikom lokali udziału w remontach na koszt własny, w przypadku, gdy będzie to w interesie Gminy;
- 12) udostępnianie terenów wokół budynków wydzielonych po obrysie wspólnotom mieszkaniowym, tak aby spełniały warunki przewidziane dla zabudowy mieszkaniowej;
- 13) regulowanie stanu prawnego nieruchomości zabudowanych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, będących w samoistnym posiadaniu Gminy;
- 14) współpracę ze społecznymi agencjami najmu.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2023-2027 jest określenie kierunków działania gminy Wołomin w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, prowadzących w szczególności do zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach, poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin oraz poprawy stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Program jest dokumentem opracowanym zgodnie z zapisami art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

Podane w Programie prognozy zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Podstawę do opracowania założeń Programu stanowiła diagnoza zasobu mieszkaniowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Uchwalony przez Radę Miejską w Wołominie Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2023-2027 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wołomin.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.