

UCHWAŁA Nr 404/XXXVIII/2017
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie: *uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2018 -2022*

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2, art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Miejska w Serocku uchwala co następuje:

§ 1

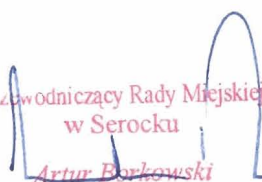
Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2018 – 2022” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock

§ 3

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


Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z dnia 8 września 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu wykonawczego jakim jest Burmistrz Miasta i Gminy Serock.

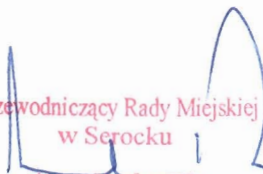
Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2018 – 2022 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości 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 wydatków inwestycyjnych,
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock. Realizacja zadania własnego gminy jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Z inicjatywą uchwałodawczą występuje Burmistrz Miasta i Gminy w Serocku.


Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY
MIASTO I GMINA SEROCK
NA LATA 2018-2022**



I. WSTĘP

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. z dnia 15 września 2017 r. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 8 września 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej. Na uwagę zasługuje fakt, że część istniejących budynków komunalnych znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków, a część jest zabytkami kultury. Taka sytuacja rzutuje na sposób zarządzania nieruchomościami.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W związku z powyższym gmina Miasto i Gmina Serock, w dalszej części zwana „gminą”, podejmuje działania zmierzające do:

- Budowy nowych lokali, a przy tym zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla osób o niskich dochodach,

- Ciągłej poprawy stanu technicznego i estetycznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- Zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- Racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez zamianę lokali, sprzedaż ostatnich lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- Kształtowania zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

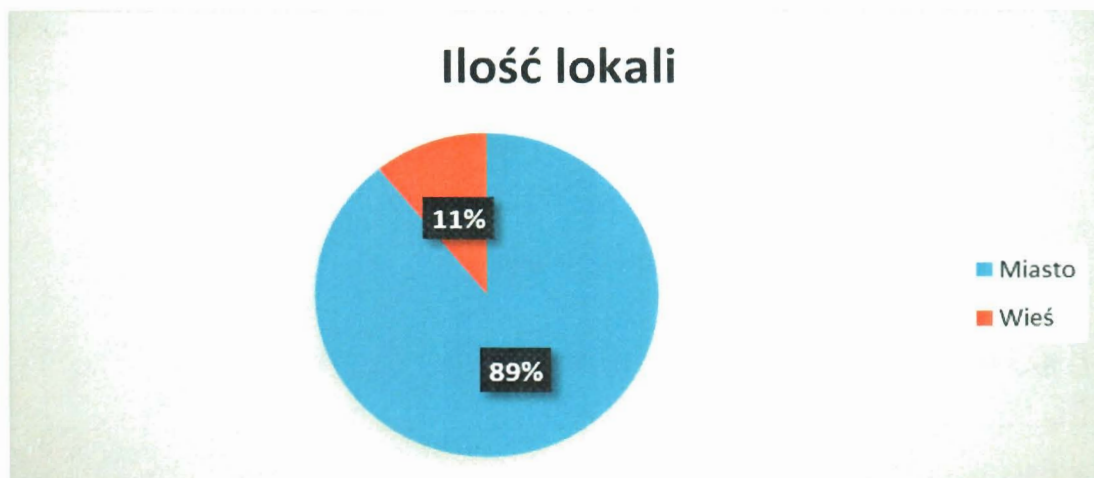
II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Miasto i Gmina Serock w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu mogą wchodzić lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

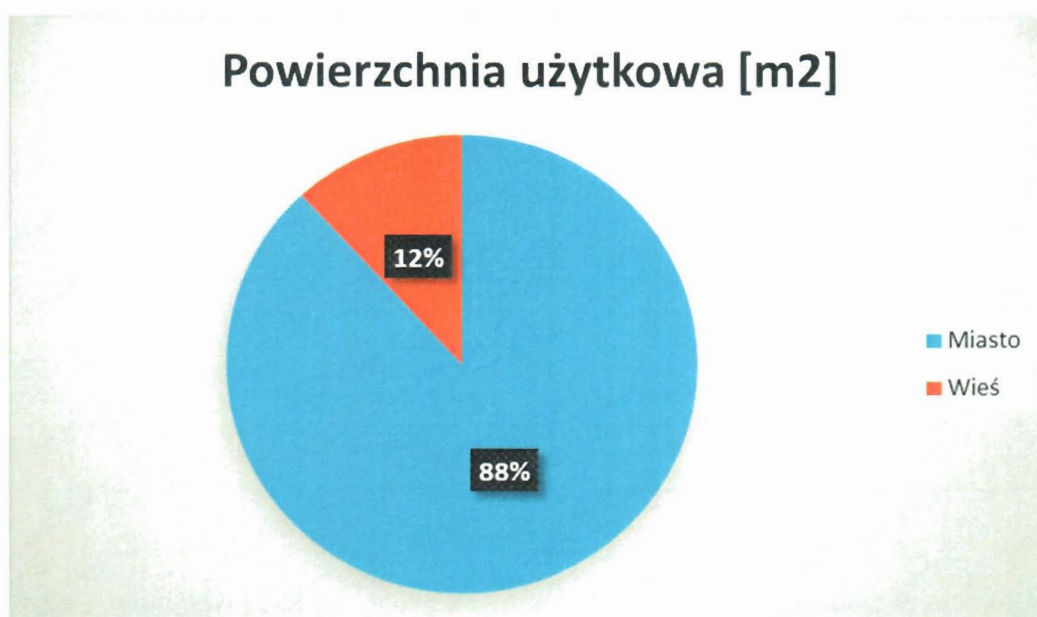
Gmina Serock realizując zadanie własne utworzyła zasób mieszkaniowy. Wielkość zasobu z podziałem na miasto i wieś przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Miasto	182	5653,94
Wieś	22	765,07
Razem	204	6419,01



Wykres 1. Podział ilości lokali ze względu na położenie miasto/wieś



Wykres 2. Podział powierzchni lokali ze względu na położenie miasto / wieś

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina w celu realizacji zadania własnego jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności mieszkańców o najniższych dochodach z mieszkaniowego zasobu wydzieliła część lokali, które przeznaczyła na wynajem jako lokale socjalne. Z ogólnej liczby 204 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy 49 to lokale socjalne. Ich łączna powierzchnia wynosi 1.203,72 m². Zgodnie z definicją zapisaną w w/w ustawie przez lokal

socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Wykaz lokali socjalnych zamieszczony jest w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

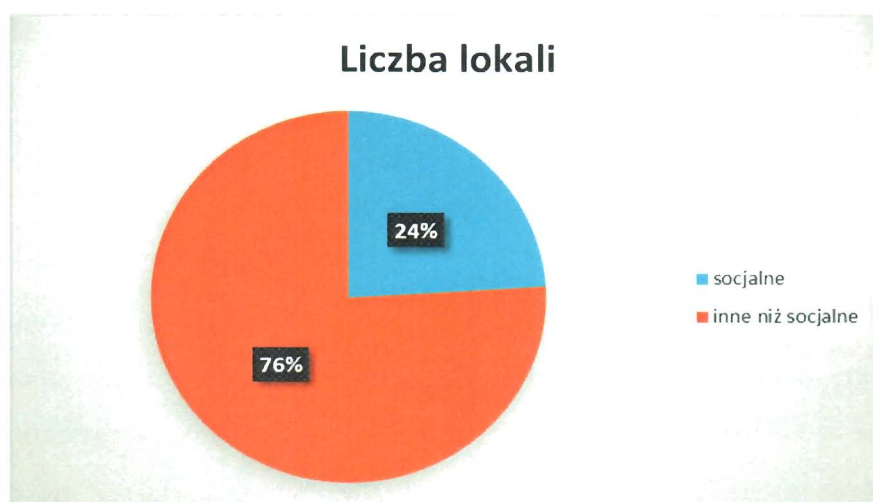
Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Nr lokali	Powierzchnia w /m ² /
1	Serock, ul. Kościuszki 1	2	1, 2	39
2	Serock, ul. Kościuszki 12	1	2	24
3	Serock, ul. Kościuszki 13 i 13a	8	Kościuszki 13 - 1, 3, 5, 6, 9, 11, 12, Kościuszki 13 - 2	184,25
4	Serock, ul. Kościuszki 14	1	1	22
5	Serock, ul. Niska 1	3	1, 3, 4	91,30
6	Serock, ul. Wyzwolenia 7	7	1,3,4, 5, 6, 7, 10	154,40
7	Serock, ul. Wyzwolenia 23-23A	1	2	17,94
8	Serock, ul. Pułtуска 15	5	1, 2, 2a, 3, 4	133,17
9	Serock, ul. Pułtуска 17	9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10	195,28
10	Serock, ul. Pułtуска 19	12	1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	342,38
	RAZEM	49		1.203,72

Obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy znajduje się 155 lokali innych niż socjalne, których łączna powierzchnia wynosi 5.215,14 m². Wykaz tych lokali zamieszczony jest w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia mieszkalna w m ²
1.	Serock, ul. Kościuszki 3	5	97,92
2.	Serock, ul. Kościuszki 12	3	75,84
3.	Serock, ul. Kościuszki 14	3	65,75
4.	Serock, ul. Kościuszki 13 i 13a	8	217,64
5.	Serock, ul. Niska 1	1	19,06

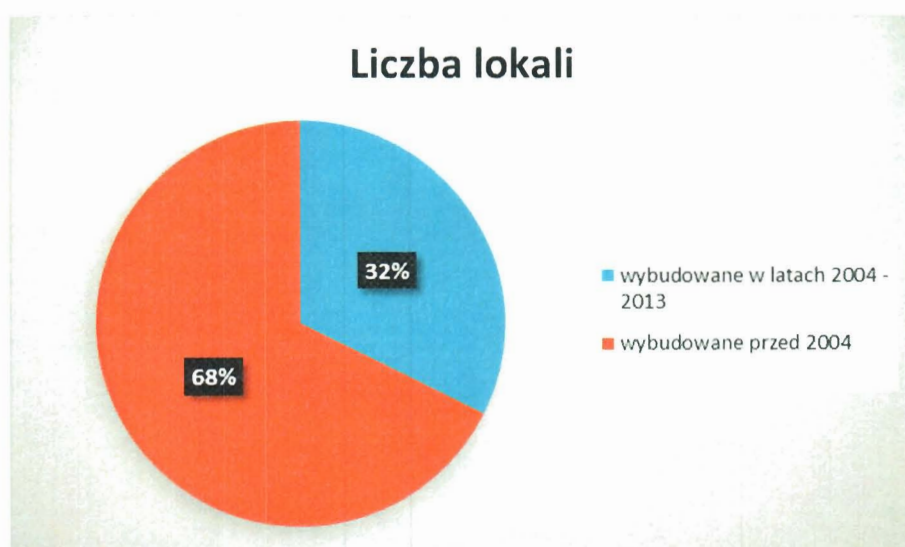
6.	Serock, ul. Wyzwolenia 7	3	109,20
7.	Serock, ul. Wyzwolenia 23-23a	2	57,40
8.	Serock, ul. Pułtуска 15	2	49,32
9.	Serock, ul. Pułtуска 17	1	32,80
10.	Serock, ul. Pułtуска 19	4	113,58
11.	Szadki 5	1	57,00
12.	Serock, ul. Pułtуска 39	1	46,0
13.	Serock, ul. Pułtуска 41	3	138,00
14.	Serock, ul. Pułtуска 43	5	207,49
15.	Serock, ul. Pułtуска 45	3	108,00
16.	Serock, ul. Nasielska 1	16	669,88
17.	Serock, ul. Kościuszki 9	8	259,90
18.	Skubianka, ul. Zegrzyńska 15	1	28,80
19.	Serock, ul. Zielona 5	6	136,40
20.	Serock, ul. Pułtуска 34	6	199,70
21.	Serock, ul. Rynek 14	7	211,70
22.	Serock, ul. Polna 51	16	575,27
23.	Serock, ul. Pułtуска 17 b	30	1059,22
24.	Jadwisin, ul. Konwaliowa 2	20	679,27
	RAZEM	152	5.215,14



Wykres 3. Podział lokali na socjalne i inne niż socjalne.

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy posiadają zróżnicowane zużycie techniczne. Najnowsze wybudowane w latach 2004 – 2013 zlokalizowane są w Serocku przy ul. Polnej 51 i ul. Pułtuskiej 17 b oraz w Jadwisinie przy ul. Konwaliowej 2.

Lokale w tych budynkach wyposażone są w pełną infrastrukturę techniczną: gaz, kanalizację, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Budynki, a tym samym lokale są w bardzo dobrym stanie technicznym i stanowią 32 % (66 lokali) mieszkaniowego zasobu gminy. Pozostałe budynki będące w zasobie mieszkaniowym gminy zostały wybudowane w latach 60-tych i 70-tych, a niektóre przed 1939 rokiem. Budynki te z racji wieku wymagają większych nakładów na remonty i modernizacje. MGZGK na bieżąco wykonuje remonty i utrzymuje je w sposób nie powodujący pogorszenia ich wartości użytkowych. W budynkach tych znajduje się 138 lokali co stanowi 68 % ogólnej liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.



Wykres 4. Podział liczby lokali ze względu na rok wybudowania

Zasób mieszkaniowy gminy w latach 2018 – 2022 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie zarówno planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców jak również budowa nowych lokali mieszkalnych. Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018-2022 obrazuje tabela nr 4. W tabeli uwzględniono sprzedaż lokali na poziomie dwóch lokali na rok. Tabela uwzględnia również lokale planowane do oddania w roku 2019 w Jadwisinie przy ul. Konwaliowej 2. Powstanie tam budynek mieszkalny wielorodzinny z niezbędną infrastrukturą techniczną, jak przyłącze wody, przyłącze kanalizacyjne, drogi, chodniki i parkingi oraz oświetlenie terenu. W budynku powstanie 14 mieszkań, w tym jednopokojowe w ilości 1 szt. dwupokojowe w ilości 12 szt. oraz 1 mieszkanie trzypokojowe. Każde z mieszkań będzie miało zapewnioną komórkę

lokatorską w części podpiwniczonej. Budynek został zaprojektowany jako 2-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Na każdej kondygnacji przewidzianych zostało po 7 mieszkań. Powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych wahają się od 27 m² do 47 m². Budowę rozpoczęto w październiku 2017 roku. Na lata 2020 – 2022 gmina planuje wybudowanie kolejnego budynku wielorodzinnego dla 16 rodzin. Zamierzenie inwestycyjne gmina zamierza zrealizować przy ul. Pułtuskiej w Serocku.

Tabela nr 4

2018	2019	2020	2021	2022
- 2 (sprzedaż)	- 2 (sprzedaż)	- 2 (sprzedaż)	- 2 (sprzedaż)	- 2 (sprzedaż)
	+ 14 (budowa)			+ 16 (budowa)

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład gminnej substancji mieszkaniowej należy przeprowadzić niezbędne remonty. Zakres prac z podziałem na lata oraz przewidywane koszty obrazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5

Nazwa zadania	2018	2019	2020	2021	2022
Serock, ul. Pułtуска 17 B • Odwodnienie piwnicy • Odnawianie elewacji	50.000			47.000	
Serock, ul. Kościuszki 1 • Remont instalacji elektrycznej • Wymiana stolarki okiennej i drzwi		15.000	6.000		
Serock, ul. Kościuszki 12 i 14 • Remont instalacji wodno -kanalizacyjnej • Remont instalacji elektrycznej • Remont klatek schodowych				30.000	10.000 20.000
Serock ul. Kościuszki 13 i 13a • Remont klatek schodowych			30.000		

Serock, ul. Niska 1 • Remont klatki schodowej • Remont instalacji elektrycznej • Zagospodarowanie terenu • Remont instalacji wodno - kanalizacyjnej	20.000		20.000	10.000 8.000	
Serock, ul. Wyzwolenia 23, 23A • Remont instalacji elektrycznej • Zagospodarowanie terenu • Remont instalacji wodnej			4.000	5.000	5.000
Serock, ul. Wyzwolenia 7 • Remont instalacji elektrycznej • Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej • Remont klatki schodowej i części wspólnych budynku			35.000	20.000	35.000
Serock, ul. Rynek 14 • Remont instalacji elektrycznej • Remont klatki schodowej		30.000	15.000		
Serock, ul. Pułtуска 39 • Wykonanie przyłącza gazowego i wewnętrznej instalacji gazowej		50.000			
Serock, ul. Pułtуска 41 Wykonanie przyłącza gazowego i wewnętrznej instalacji gazowej			50.000		
Serock, ul. Pułtуска 43 Wykonanie przyłącza gazowego i wewnętrznej instalacji gazowej	50.000				
Serock, ul. Pułtуска 45 Wykonanie przyłącza gazowego i wewnętrznej instalacji gazowej				50.000	
Serock, ul. Nasielska 1 Wykonanie przyłącza gazowego i wewnętrznej instalacji gazowej					100.000
Serock, ul. Polna 51 • Odwodnienie piwnic		55.000			
Bieżące naprawy i konserwacja gminnej substancji mieszkaniowej w tym odnawianie elewacji budynków	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Razem	200.000	230.000	240.000	250.000	260.000

W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej w wysokości co najmniej jak w tabeli nr 5. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz opłaty za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej

wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonego.

Ważnym elementem w planowaniu wydatków na cele remontowo – modernizacyjne jest realizacja założeń zawartych w Uchwale Nr 160/XVI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 21 grudnia 2015 roku w sprawie uchwalenia Planu gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Miasto i Gmina Serock, tj. ograniczenie emisji spalin z budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wspólnot zarządzanych przez Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej. Na lata 2018-2020 planuje się wsparcie organizacyjne i finansowe przy wybudowaniu przyłączy gazowych i instalacji wewnętrznej we wspólnotach w Serocku przy ul. Pułtuskiej 39, 41, 43 i 45 oraz Nasielskiej 1. Celem jest wyeliminowanie blisko 80 przestarzałych pieców węglowych i zastąpienie ich niskoemisyjnymi piecami gazowymi. Realizacja planów będzie miała znaczący wpływ na ograniczenie emisji gazów i pyłów na terenie miasta.

Prognozę na lata 2018 – 2022 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne, przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Lata [zł]				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji (zakup materiałów, zakup wody, gazu, energii, usługi kominiarskie, odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów komunalnych, przeglądy techniczne i inne usługi)	415.000	420.000	425.000	430.000	435.000
2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	200.000	230.000	240.000	250.000	260.000
3	Koszty zarządu nieruchomości	63.000	66.000	69.000	72.000	75.000
4	Wydatki inwestycyjne	1.000.000	1.050.000	50.000	1.000.000	1.200.000

Analizując prognozowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, a zwłaszcza wydatki inwestycyjne należy zauważyć, że wpływy z czynszu mogą nie pokryć ponoszonych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Niedobory może również pogłębiać ściągalność czynszów i opłat na poziomie 87 % (dane na podstawie 2017 roku) oraz wzrost wydatków na remonty budynków wchodzących w skład substancji mieszkaniowej, a wybudowanych w latach 60-tych, 70-tych czy przed 1939 rokiem. Mając więc na uwadze sytuację finansów publicznych, a co za tym idzie również jednostek samorządu terytorialnego zdecydować należy o konieczności analizy wysokości czynszu dla najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Decyzja o ewentualnym podwyższeniu czynszu powinna zostać podjęta w przyszłych latach. Analiza finansowa musi jednak uwzględniać skutki jakie będzie za sobą niosła w szczególności dla rodzin o najniższych dochodach.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana w oparciu o Uchwałę Nr 396/LXIV/98 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 4.04.1998 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom oraz określenia zasad ich sprzedaży wraz ze zmianami. W oparciu o w/w uchwałę do 2017 roku sprzedano 131 lokali. Do sprzedaży pozostało 49 lokali w budynkach:

- Serock ul. Pułtуска 39 (1 lokal),
- Serock ul. Pułtуска 41 (3 lokale),
- Serock ul. Pułtуска 43 (5 lokali),
- Serock ul. Pułtуска 45 (3 lokale),
- Serock ul. Kościuszki 3 (5 lokali),
- Serock ul. Kościuszki 9 (8 lokali),
- Serock ul. Nasielska 1 (16 lokali),
- Serock, ul. Zielona 5 (6 lokali),
- Skubianka, ul. Zegrzyńska 15 (1 lokal),
- Szadki 5 (1 lokal).

Na podstawie uchwały nr 361/XLIII/05 z 23.09.2005 r. Rady Miejskiej w Serocku przy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom udzielane są bonifikaty w wysokości 60% (wpłata jednorazowa) i 50% (wpłata w ratach) od ustalonej przez rzeczoznawcę ceny lokalu.

Przewiduje się, że w najbliższych latach zostanie sprzedanych 10 lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ; co daje średnio dwa lokale rocznie.

Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt, Burmistrz, Prezydent. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.

Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje zgodnie z tabelą nr 7. Lokale te zalicza się do I kategorii. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne lub ich brak. Jednocześnie ustala się dla nich procentowy wskaźnik stawki bazowej do naliczania wysokości czynszu. Kategorie lokali oraz wskaźniki procentowe zawiera tabela nr 7.

Tabela nr 7

Kategoria	Wartość stawki bazowej [%]	Wypożyczenie lokali w urządzenia techniczne i instalacje
I	100	wypożyczenie lokalu w centralne ogrzewanie oraz w ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu, instalację gazową
II	84	wypożyczenie lokalu w centralne ogrzewanie ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu
III	52	brak wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie oraz w ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu, brak instalacji gazowej

Stawki czynszu lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 26 % stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.

Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim (dla okresu 1.10.2017 – 31.03.2018 wskaźnik wynosi 3344,93 zł). Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, gmina jest zobowiązana wносить opłaty wg. stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

Osoby zamieszkujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

VI. 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.

Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku z siedzibą w Serocku przy ulicy Nasielskiej 21. Został on powołany do życia uchwałą nr 399/XLVII/09 Rady Miasta i Gminy Serock w sprawie przekształcenia - reorganizacji Komunalnego Zakładu Budżetowego. Zakład sprawuje zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W szczególności zadaniem Zakładu jest:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieranie i rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- 4) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, ewidencji budynków oraz umów najmu,
- 5) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ważnym elementem zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy jest windykacja i egzekucja należności. Miejsko Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku realizuje te zadania w oparciu o następujące zarządzenia:

- Zarządzenie Nr 2/2016 Dyrektora Miejsko-Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Serock z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie: wprowadzenia w Miejsko-Gminnym Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Serocku procedury windykacji należności z tytułu podpisanych umów najmu i innych należności cywilnoprawnych,

- Zarządzenie Nr 3/2016 Dyrektora Miejsko-Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Serocku z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie: powołania zespołu ds. egzekucji i windykacji w Miejsko-Gminnym Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Serocku.

Najemcy oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mają możliwość odpracowania długu. Możliwość taką zapewnia Zarządzenie Nr 131/B/2016 Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 19 lipca 2016 roku w sprawie umożliwienia spełnienia świadczenia rzeczowego przez dłużników gminy Miasto i Gmina Serock w celu umorzenia zobowiązań pieniężnych oraz ustalenia procedury zmiany sposobu spełnienia świadczenia.

Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji życiowej mają również możliwość ubiegania się o umorzenie zaległości, odroczenie spłaty lub rozłożenie na raty. Taką możliwość daje Uchwała Nr 533/LXI/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lipca 2010 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających gminie Miasto i Gmina Serock oraz jej jednostkom podległym.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Serock są dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz inne dochody budżetu gminy (w tym ze sprzedaży lokali). Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych. Budowa nowych lokali czynszowych będzie finansowana z budżetu gminy, kredytów preferencyjnych oraz dotacji.

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

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

- stały monitoring stanu technicznego budynków,

- niezbędne remonty i modernizacje budynków,
- planowanie i prowadzenie budowy nowych lokali komunalnych.

Obowiązujące obecnie przepisy prawa, a w szczególności ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego daje również możliwość do:

- alternatywnych form egzekwowania czynszów i należności za najem lokali,
- poszukiwania i pozyskiwania funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego,
- działań zmierzających do pozyskania gruntów pod tanie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
- działań mających na celu poprawę warunków życiowych najemców realizowanych poprzez zamianę mieszkań będących w zasobach mieszkaniowych gminy,
- adaptacji na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę,
- wydzielenia z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych,
- działań zmierzających do powstania spółdzielni mieszkaniowej lub Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2018 – 2022” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku,
Artur Borkowski