

Załącznik
do Uchwały Nr XXIII/246/2008
Rady Miejskiej w Mławie
z dnia 30 czerwca 2008 roku.

POLITYKA MIESZKANIOWA MŁAWY NA LATA 2008- 2015



Mława, czerwiec 2008 r.

POLITYKA MIESZKANIOWA MŁAWY NA LATA 2008- 2015



1. WPROWADZENIE

Polityka Mieszkaniowa Mławy określa zamierzenia i zasady realizacji zadań z zakresu mieszkalnictwa do roku 2015 roku, w ramach kompetencji i możliwości Miasta oraz zgodnie z celami rozwoju przyjętymi w Strategii Rozwoju Mławy.

Zróżnicowany poziom dochodów gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych warunkuje i określa rodzaj podejmowanych przez Miasto działań, w różnej formie – od tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego dla lepiej sytuowanych, do bezpośredniego zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach lub w szczególnie trudnej sytuacji życiowej. Jednym z ważniejszych czynników rozwoju każdego miasta jest odpowiednia i prawidłowo realizowana polityka mieszkaniowa, tworząca właściwe tj. odpowiadające lokalnej społeczności warunki mieszkaniowe. Polityka mieszkaniowa jest także instrumentem pozwalającym na pozyskiwanie fachowców w pożądanym dziedzinach rozwoju miasta. Kierunki polityki mieszkaniowej powinny stymulować rozwój różnorodnych form mieszkalnictwa zgodnie z potrzebami i możliwościami lokalnej społeczności.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym każdego miasta (gminy), sformułowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Przepis art. 75 ust. 1 Konstytucji stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Rozwinięciem tego przepisu jest art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gmin (miast). W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy komunalnego budownictwa mieszkaniowego a ustawy określają, które zadania własne gminy mają charakter obowiązkowy. Art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi rozwinięcie powyższych przepisów ustawy o samorządzie gminnym i rozstrzyga, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gmin. Miasto (gmina), na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania, o których mowa wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. Gminy mogą otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa na zadania, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 2 przywołanej powyżej ustawy.

W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu wchodzi lokales tanowiące własność gminy, albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokales pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, co reguluje art. 20 tej ustawy. Gmina określa zasady gminnej polityki mieszkaniowej, rozdziału mieszkań socjalnych i lokales wynajmowanych ze swoich zasobów oraz wypłaca dodatki mieszkaniowe korzystając ze środków własnych.

W aktualnym stanie prawnym gminom przypada decydująca rola zarówno w gospodarowaniu własnym zasobem mieszkaniowym, jak też w kreowaniu polityki mieszkaniowej Miasta (gminy). Miasto (gmina) – z jednej strony określa zasady popierania działań remontowo-modernizacyjnych oraz realizacji nowego budownictwa, z drugiej zaś – dysponując zasobem nieruchomości budynkowych i gruntowych jest uczestnikiem lokalnego rynku mieszkaniowego. Równocześnie, wpływając na kierunki zagospodarowania przestrzennego i rozwoju infrastruktury komunalnej, tworzy warunki dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej sektora prywatnego. Tym samym niezbędne jest zdefiniowanie polityki mieszkaniowej miasta (gminy) w taki sposób, by określała cele i zasady najważniejszych, długofalowych działań sektora publicznego a także zawierała ustalenia i informacje adresowane do podmiotów sektora prywatnego, działających na rynku mieszkaniowym. Tak wypracowana polityka mieszkaniowa ma szansę na wypełnienie funkcji koordynowania i harmonizowania aktywności obu sektorów na „polu” mieszkalnictwa w Mławie.

Realizacja polityki mieszkaniowej Miasta, w części obejmującej uprawnienia i obowiązki gminy polegać będzie na ustaleniu i wdrożeniu różnych komplementarnych programów lub planów, których zasady zdefiniowane zostały w polityce mieszkaniowej, przy wykorzystaniu wskazanych i dostępnych źródeł finansowania. Oprócz tego realizacja polityki mieszkaniowej wymagać będzie wprowadzenia innych instrumentów, o charakterze uzupełniającym lub wspierającym.

Podstawowym wieloletnim programem, wdrażającym część ustaleń polityki mieszkaniowej Mławy będzie zaktualizowany i za sprawą art. 21 ust. 1 pkt 1 przywoływanej ustawy obligatoryjny program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. AKTUALNY STAN MIESZKALNICTWA W MŁAWIE

Podjęmowane od wielu lat działania Miasta w zakresie rozwiązywania problemów mieszkaniowych nie przyniosły jeszcze zadawalających i oczekiwanych rezultatów. Istniejący zasób mieszkań charakteryzuje deficyt ilościowy oraz niższy od pożądanego standard techniczny, funkcjonalny i sanitarny. Główne przyczyny tego stanu, pomimo wprowadzonej w 1989r. reformy samorządowej, nie były zależne lub

zależały jedynie częściowo od aktywności i zaangażowania Miasta w rozwiązanie problemów mieszkaniowych lokalnej wspólnoty. Aktualny (na ostatni kwartał 2007r.) stan mieszkalnictwa w Mławie został zbadany, zarówno poprzez zebranie i analizę danych, parametrów i wskaźników jak również poprzez badania społeczne i sondaż opinii.

Przygotowany został Raport pt. ” Mieszkaniowy Bilans Otwarcia - Diagnoza problemów mieszkalnictwa w Mławie” (MBO), stanowiący materiał wejściowy do prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy (PMM). Raport ten, załączony do PMM, diagnozuje problemy mieszkalnictwa w Mławie [MBO, str. 4-11] i formułuje dwie podstawowe konkluzje:

- I. stan techniczny i wielkość zasobu mieszkaniowego Mławy są niezadowalające, a wyposażenie części komunalnych lokali mieszkalnych nie pozwala na godne zamieszkiwanie
- II. poprawa sytuacji może nastąpić poprzez jednoczesne i zdecydowane działania, w następujących podstawowych kierunkach:
 - a. wprowadzenie zintegrowanego systemu informatycznego jako narzędzia zarządzania miastem i jego majątkiem, w pierwszym etapie budowy tego systemu – utworzenie bazy informacji o komunalnym zasobie mieszkaniowym i nieruchomościach gruntowych miasta;
 - b. pełna, rzetelna i wiarygodna inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego wraz ze szczegółową oceną stanu technicznego i wyposażenia budynków mieszkalnych (lokali), stanowiących własność komunalną;
 - c. racjonalizacja gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym, w tym między innymi poprawienie relacji przychody/nakłady/rezultaty w zakresie zarządzania zasobem;
 - d. zdefiniowanie standardów mieszkaniowych w zasobie miasta, wprowadzenie kategoryzacji budynków mieszkalnych (ewentualnie również lokali mieszkalnych);
 - e. stworzenie systemu wspierania i organizacji zamiany mieszkań, we współpracy z partnerami z sektora prywatnego (między innymi spółdzielczość, TBS, wspólnoty, deweloperzy itp.)
 - f. wprowadzenie wieloletniego planowania działań remontowych i inwestycyjnych w mieszkalnictwie komunalnym i społecznym;
 - g. wprowadzenie systemu monitorowania efektywności ekonomicznej zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym oraz poziomu jakości usług w tym zakresie świadczonych na rzecz mieszkańców zasobu komunalnego i społecznego ;

- h. koncentracja na remontach, remontach kapitalnych i modernizacji budynków mieszkalnych, stworzenie mechanizmów aktywizujących podejmowanie remontów ze środków własnych ludności;
- i. doprowadzenie lokali socjalnych do przyzwoitego stanu technicznego i cywilizacyjnego;
- j. wypracowanie optymalnej, elastycznej i wieloletniej polityki czynszowej której zadaniem będzie między innymi maksymalizacja poziomu ściągalności czynszu;
- k. zbudowanie mechanizmów partycypacji społecznej i partnerstwa instytucjonalnego w procesie decydowania i wdrażania działań istotnych dla zasobu mieszkaniowego miasta;
- l. podjęcie realizacji nowego budownictwa komunalnego, również w oparciu o formułę PPP;
- m. stworzenie mechanizmów zachęcających sektor prywatny do podejmowania inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta o formie zbieżnej z potrzebami lokalnej wspólnoty (np.: wielorodzinne tanie budownictwo na wynajem, małe domy mieszkalne z lokalami na sprzedaż i na wynajem)

3. CEL POLITYKI MIESZKANIOWEJ NASZEGO MIASTA

- W Mławie jak w domu -

Konsekwentne i skoordynowane z innymi politykami miasta wdrażanie Polityki Mieszkaniowej Mławy, realizować będzie przede wszystkim zamierzenie **poprawy jakości życia w mieście** - pierwszy z pięciu strategicznych celów rozwoju miasta, sformułowanych w zaktualizowanej Strategii Rozwoju Miasta (SRM) Uchwałą Nr XVIII/177/2007 z dnia 27 grudnia 2007r. o zmianie uchwały Nr XV/153/2000 z dnia 23 lutego 2000r. w sprawie przyjęcia do realizacji Strategii Rozwoju Mławy na lata 2000-2015.

Polityka Mieszkaniowa Miasta będzie oddziaływała na osiągnięcie innych, wyznaczonych w SRM celów strategicznych i operacyjnych:

Cel strategiczny IV Rozwój przedsiębiorczości: cel operacyjny IV.2.2. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury socjalnej

Cel strategiczny V Wykorzystanie walorów naturalnych i historycznych miasta

* * *

Cel Polityki Mieszkaniowej Miasta to stworzenie wszystkim mieszkańcom Mławy lepszego dostępu do godnego i satysfakcjonującego mieszkania, odpowiednio do różnego poziomu potrzeb i dochodów, uwzględniając możliwości wspólnoty samorządowej Mławy.

Aby to osiągnąć Miasto zamierza realizować politykę mieszkaniową skoncentrowaną na osiągnięciu do roku 2015 następujących celów operacyjnych:

- Poprawienie jakości i zwiększenie ilości mieszkań w Mławie, szczególnie w komunalnym zasobie mieszkaniowym tak, by oferta mieszkaniowa dostępna w Mławie była jak najlepiej dopasowana do potrzeb jej mieszkańców a także zachęcała do osiedlania się w naszym Mieście na stałe;
- Zracjonalizowanie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym i poprawienie efektywności zarządzania tym zasobem tak, by znacząco wzrosła jakość usług mieszkaniowych oferowanych Mławianom a wydatki publiczne na mieszkalnictwo przynosiły coraz lepsze, zauważalne i trwałe rezultaty;
- Lepsze wypełnianie przez Miasto funkcji pomocniczej wobec tych Mławian, których trudna sytuacja życiowa wymaga pomocy w uzyskaniu i utrzymaniu godnego miejsca do mieszkania;
- Stworzenie dla podmiotów sektora prywatnego podejmujących przedsięwzięcia i inwestycje mieszkaniowe zgodne z Polityką Mieszkaniową Miasta dogodniejszych, stabilnych i atrakcyjnych warunków aktywności gospodarczej w naszym Mieście;

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w cz. 5 IV rozdziału Strategii Rozwoju Mławy cyt. *Realizacja polityk miejskich oparta jest na programach operacyjnych, które dzielą się na mniejsze fragmenty realizacyjne tj. projekty i zadania. Lista programów operacyjnych oraz projektów nie jest zamknięta i będzie aktualizowana w ramach określonej polityki miejskiej.* Polityka Mieszkaniowa Miasta wskazuje w części opisującej jej wdrażanie zestaw programów o charakterze operacyjnym, których przygotowanie i realizacja służyć będzie osiągnięciu w/w celów operacyjnych PMM.

4. ZASADY POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Polityka Mieszkaniowa Miasta, jest jedną z siedmiu tzw. branżowych polityk miejskich, jakie zgodnie ze zaktualizowaną SRM kierunkują działania naszego Miasta do roku 2015 i opisują zasady postępowania, przy realizacji celów wyznaczonych w Strategii.

4.1. ZASADA PLANOWANIA I RACJONALNOŚCI DZIAŁAŃ

- 4.1.1. Działania realizujące politykę mieszkaniową Miasto podejmuje poprzez wnikliwie opracowane, komplementarne i regularnie aktualizowane programy, których szczegółowe ustalenia uwzględniają SRM, zasady PMM i są rezultatem dialogu społecznego;
- 4.1.2. Miasto realizuje PMM w dialogu z partnerami sektora publicznego i prywatnego, dążąc do osiągnięcia konsensusu, koordynacji działań i współpracy;
- 4.1.3. Współpraca Miasta z partnerami odbywa się na podstawie pisemnych porozumień i umów zawieranych przez Burmistrza Miasta, których ustalenia nie mogą być sprzeczne z celami i zasadami prowadzenia PMM;
- 4.1.4. Podstawowym programem realizacyjnym polityki mieszkaniowej miasta wobec mieszkaniowego zasobu gminy jest Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Mławy, przyjmowany i aktualizowany stosowną uchwałą Rady Miejskiej w Mławie (WPGMZM);
- 4.1.5. Programy i decyzje realizujących PMM są publicznie dostępne.
- 4.1.6. Opracowanie i aktualizacja programów prowadzi się w konsultacji ze społecznością Miasta, w trybie i formie odpowiedniej do przedmiotu programu;
- 4.1.7. Ustalenia PMM wpływają na kształt projektu budżetu gminy, stosownie do prognozy dochodów i wydatków gminy na kolejny rok kalendarzowy a także kształtują ustalenia i aktualizację pozostałych polityk branżowych, Wieloletniego Planu Inwestycyjnego, Lokalnego Programu Rozwoju, Lokalnego Programu Rewitalizacji oraz innych planów, studiów, koncepcji i regulacji prawa miejscowego odnoszących się wprost lub pośrednio do zagadnień mieszkalnictwa w Mławie;

4.2. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ MŁAWY

4.2.1. Miasto utrzymuje i planowo rozwija mieszkaniowy zasób gminy, o liczbie, wielkości i strukturze lokali koniecznej dla wykonywania zadań własnych określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwaną dalej Ustawą;

4.2.2. Miasto, odpowiednio do aktualnych możliwości organizacyjnych i finansowych, wspiera działania podejmowane przez partnerów z sektora publicznego i prywatnego, jeśli ich celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Mławian wg zasad ustalonych w PMM;

4.2.3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, poprzez wynajmowanie lokali mieszkalnych:

a) osobom lub gospodarstwom domowym o niskich dochodach

b) osobom wymagającym lokalu o specjalnych cechach użytkowych tj. osobom niepełnosprawnym, osobom sędziwym oraz wychowankom domów dziecka, rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo – wychowawczych, którym udziela wsparcia w jego uzyskaniu i utrzymaniu.

c) socjalnych i zamiennych, osobom do tego uprawnionym na podstawie przepisów Ustawy i prawa miejscowego;

d) podnajmowanie lokali mieszkalnych, wynajętych przez Miasto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, o których mowa w pkt a i b;

4.2.4. Szczegółowe nowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zostaną uregulowane w uchwale Rady Miejskiej zmieniającej dotychczasowe zasady, przy czym ustala się, że:

a) lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej, a w przypadkach wynikających z obowiązków nałożonych na Miasto na podstawie odrębnych przepisów lub wynikających ze zwyczajów międzynarodowych oraz w przypadkach związanych z wykonywaniem pracy szczególnie ważnej dla Miasta lub innej sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Miasta, zgodę na wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas oznaczony wydaje Burmistrz Miasta.

b) pierwszeństwo do najmu lokali mają osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych :

-najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, znajdujących się w budynkach Miasta,

- osoby, które są zameldowane na pobyt stały w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Miasta o ile nie posiadają tytułu prawnego do tego lokalu,

-wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Miasta,

-osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Miasta w wyniku występowania przemocy w rodzinie, której ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym

-osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 Ustawy;

- c) uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu mają osoby, które przystąpiły do programu, o którym mowa w pkt. 6.1. i dokonały we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne lokalu o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna albo remontu lokalu którego stan techniczny stanowił przyczynę wyłączenia tego lokalu z mieszkalnego użytkowania;

- d) pierwszeństwo do najmu lokalu socjalnego mają osoby, które:

-zamieszkują lokale, które uległy uszkodzeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie, przy czym standard i wyposażenie techniczne lokalu socjalnego przyznanego z tytułu zdarzeń losowych nie może być wyższy niż standard i wyposażenie techniczne lokalu dotąd zajmowanego,

-nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego,

-posiadałyby uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie art. 32 Ustawy, lecz utraciły tytuł prawny do lokalu z innych przyczyn niż określone w art. 11 ust. 2 pkt 4 Ustawy, przed orzeczeniem przez organ nadzoru budowlanego konieczności, z uwagi na zagrożenie życia bądź zdrowia, opróżnienia w całości lub w części budynku; uprawnienie to nie dotyczy osób, którym wypowiedziano umowę najmu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 3 Ustawy;

- e) Wolne lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m kw. mogą być oddawane w najem za opłatą czynszu o wysokości ustalonej w drodze licytacji na publicznym przetargu, w którym przyjmuje się za stawkę wyjściową maksymalny czynsz tj. 3% wartości odtworzeniowej lokalu;

- f) Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych nie są uznawane:

-osoby posiadające jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, budynku lub innej nieruchomości, stanowiący podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

we własnym zakresie,

- osoby, które przekazały tytuł prawny do lokalu lub budynku mieszkalnego w całości lub części na rzecz osoby, która wobec niej posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny lub osoby spokrewnionej lub powinowatej,
- osoby, które już uzyskały pomoc mieszkaniową Miasta, z wyłączeniem pomocy przy zamianie i pomocy udzielonej przy uzyskaniu mieszkania przez wychowanka domu dziecka (rodziny zastępczej),
- osoby, które samowolnie zajęły pustostan wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;

- g) umowę najmu wypowieda się osobie która nie zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy lub posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Mławie;

4.2.5.W celu wykonywania zadań własnych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Mławy, działając na zasadzie art. 20 ust. 2a i 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. nr 31 poz 266 z późn. zmianami), Burmistrz może wynajmować mieszkania od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym do otrzymania lokalu w zasobach komunalnych.

4.3. ZASADY PROWADZENIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

4.3.1.Miasto prowadzi gospodarkę mieszkaniową zmierzając do:

- stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców
- zbilansowania przychodów i nakładów oraz osiągnięcia finansowej samowystarczalności tego działu gospodarki Miasta,
- skutecznej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Miasta,
- skutecznego zabezpieczania interesów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych;

4.3.2.Gospodarka mieszkaniowa obejmuje eksploatację istniejących budynków mieszkalnych, budowę nowych i rozdział lokali mieszkalnych w budynkach zasobu miasta, pozyskiwanie lokali do zasobu w inny sposób niż budowa oraz na rozporządzaniu nieruchomościami lokalowymi i gruntowymi Miasta, aktywami pieniężnymi i składnikami majątku Miasta w sprawach istotnych dla realizacji PMM;

4.3.3.Eksploatacja budynków w zasobie Miasta obejmuje działania polegające na administrowaniu lokalami w tych budynkach, przeprowadzaniu napraw, konserwacji i remontów oraz remontów kapitalnych, usprawnień, modernizacji, rozbudów, nadbudów i przebudów a w szczególnych przypadkach także rozbiórek tych budynków w zasobie , które uległy całkowitej dekapitalizacji;

4.3.4. Gospodarkę mieszkaniową prowadzi Burmistrz Miasta;

4.3.5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta jest wykonywane przez Burmistrza za pomocą Urzędu Miasta i miejskiej spółki prawa handlowego - Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Mławie, podmiotu wyspecjalizowanego w świadczeniu usług zarządczych, wykonywanych na podstawie odpowiedniej umowy z Miastem, obejmującej co najmniej zakres zadań dotyczących eksploatację budynków mieszkalnych:

- a) administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi , a w tym prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat oraz prowadzenie windykacji zaległych należności,
- b) zapewnienie najemcom lokali warunków zgodnych z zawartymi umowami najmu,
- c) naprawy, konserwację i remonty lokali i budynków,
- d) utrzymanie w należyłym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- e) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług dostawy mediów i odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych.

4.3.6. W mieszkaniowym zasobie Miasta wydzielona została część lokali z przeznaczeniem do wynajmowania jako lokale socjalne, przy czym liczba wydzielonych lokali socjalnych powinna w miarę możliwości odpowiadać bieżącym potrzebom, a o przyznaniu lokalu socjalnego do wynajmu decyduje Burmistrz Miasta)

4.3.7. W mieszkaniowym zasobie Miasta wydzielona została część lokali z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Szczegółowe zasady i kryteria wynajmowania tych lokali ustala się odrębnie;

4.3.8. Wpływy z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych obejmujące czynsz i opłaty niezależne oraz z tytułu najmu i dzierżawy lokali użytkowych gruntów i urządzeń miejskich są dochodami budżetu;

4.3.9. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości mieszkalnych, sprzedaży przez Miasto mieszkalnych nieruchomości lokalowych wraz z co najmniej 1/2 wpływów ze sprzedaży przez Miasto gruntowych nieruchomości

przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej, stanowią w latach 2008-2012 źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta;

4.3.10. Przyjmuje się, że kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz czynszu za lokale podnajmowane przez Miasto prowadzone będzie w taki sposób by dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

4.4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

- 4.4.1. Wpływy z czynszów docelowo tj. w roku 2012 winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta, obejmujące koszty eksploatacji i wynagrodzenie zarządcy;
- 4.4.2. Począwszy od roku 2013 Miasto będzie dążyć do stopniowego zmniejszania dopłat z budżetu na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, przede wszystkim poprzez odpowiednie kształtowanie i zróżnicowanie stawek czynszu;
- 4.4.3. Opłaty z lokali mieszkalnych stanowią podstawowe źródło środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta a ustalone stawki czynszu za lokale mieszkalne powinny przede wszystkim odzwierciedlać ich wartość użytkową. Oznacza to, że opłaty czynszowe za mieszkania o najwyższym standardzie wyposażenia będą znacznie wyższe niż za lokale o niskim standardzie wyposażenia, znajdujące się w budynkach o złym stanie technicznym;
- 4.4.4. Stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta stosownym zarządzeniem, wydawanym nie częściej niż co 6 miesięcy.
- 4.4.5. Miasto opracuje i wprowadzi do WPGMZM nowy, zreformowany system czynszów przyjmując, że:
- wzrost stawek czynszu następować będzie najszybciej dla lokali zaliczonych do najwyższej kategorii użytkowej i w roku 2012 osiągnie dla tych lokali poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
 - średni wzrost stawki czynszu w roku 2009 będzie nie mniejszy niż 8%, a w kolejnych 3 latach procesu urealniania opłat nie mniejszy niż odpowiednio - 10%, 12%, 15%;
- 4.4.6. Coroczne podwyżki czynszu wprowadzane będą w taki sposób, by nie wywołać nadmiernego wzrostu wypłacanych dodatków mieszkaniowych, zapewnić jak najwyższy poziom ściążalności, chronić najemców o niskich dochodach i znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej oraz uwzględniać ustalenia programów, o których mowa w pkt.6;
- 4.4.7. Ustala się, że każdy lokal mieszkalny w zasobie miasta, zostanie przyporządkowany do odpowiedniej kategorii użytkowej, przy czym kryteria podstawowego standardu mieszkaniowego w każdej kategorii zostaną ustalone odrębnie, w WPGMZM zgodnie z warunkami opisanymi w pkt 6.7.3. PMM.
- 4.4.8. Dla każdej kategorii użytkowej lokali mieszkalnych ustali się stawkę bazową czynszu. Stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego będzie równa stawce bazowej jeżeli lokal spełnia wszystkie kryteria podstawowego standardu, ustalone dla kategorii użytkowej do której został zaliczony;

- 4.4.9. Stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego nie spełniającego wszystkich kryteriów standardu podstawowego, ustalonego dla danej kategorii użytkowej, stanowić będzie iloczyn stawki bazowej i sumy procentowych wskaźników, odzwierciedlających czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową danego lokalu. Czynniki te, wraz z odpowiadającymi im wskaźnikami ustalą się odrębnie, w WPGMZM wg warunków opisanych w pkt. 6.7.3 PMM;
- 4.4.10. Stawka czynszu za lokal mieszkalny wynajmowany jako lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu bazowego za lokal w zasobie mieszkaniowym Miasta;
- 4.4.11. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, złożony za pośrednictwem zarządzającego zasobem mieszkaniowym Miasta, Burmistrz jest uprawniony do stosowania obniżek czynszu na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, przy czym w kolejnych czterech latach wprowadzania reformy czynszów maksymalny poziom obniżki nie może być wyższy niż : w roku 2008 – 15% , i w kolejnych 20, 25, 30 % . WPGMZM określi szczegółowe zasady udzielania obniżek, przy czym obniżka nie może być zastosowana wobec najemcy, który:
- pobiera dodatek mieszkaniowy,
 - opłaca czynsz socjalny,
 - otrzymał wypowiedzenie umowy najmu,
 - zalega z opłatami za używanie lokalu, chyba że przystąpił do programu oddłużeniowego lub zawarł z zarządzającym porozumienie dotyczące sposobu spłaty długu i wypełnia zobowiązania spłaty zadłużenia od co najmniej 3 miesięcy;
- 4.4.12. Zawarcie umowy najmu po 1 stycznia 2009r. będzie uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 6-cio miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucji nie pobiera się od najemców lokali socjalnych i zamiennych.

4.5. ZASADY PLANOWANIA I PROWADZENIA REMONTÓW I INWESTYCJI W ZASOBIE MIESZKANIOWYM MIASTA

- 4.5.1. Planowanie remontów prowadzi zarządzający zasobem mieszkaniowym Miasta, ustalając zakres remontów - zwanych dalej „bieżącymi” - koniecznych dla prawidłowej eksploatacji lokali i budynków oraz

przedkładając Miastu rekomendacje przeprowadzenia modernizacji tj. remontów kapitalnych budynków¹;

4.5.2. Wraz z informacją na temat planu remontów bieżących i rekomendacjami co do remontów kapitalnych (tj. modernizacji) budynków, zarządzający przedstawia Miastu także sugestie dotyczące usprawnień, rozbudów i nadbudów a w szczególnych przypadkach także rozbiórek budynków;

4.5.3. Miasto, w WPGMZM ustala plan remontów budynków na kolejne lata a także określa zakres planowanych usprawnień, rozbudów, nadbudów i przebudów a w szczególnych przypadkach także rozbiórek budynków.

4.5.4. Ustalenia WPGMZM są wiążące dla zarządzającego i stanowią podstawę do zaciągania przez ten podmiot zobowiązań w rozumieniu kodeksu cywilnego, o ile umowa o zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta obejmuje wykonywanie przez zarządzającego czynności zmierzających do wprowadzania w zarządzanym zasobie mieszkaniowym Miasta modernizacji, usprawnień, rozbudów i nadbudów oraz przeprowadzanie rozbiórek budynków.

4.5.5. W przypadku podjęcia przez Miasto działań realizujących Lokalny Program Rewitalizacji w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez TBS sp. z o.o., o kolejności i sposobie prowadzenia przedsięwzięć, o których mowa w pkt. 4.5.4, decyduje Miasto.

4.6. ZASADY PRYWATYZACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I UDZIAŁU MIASTA WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

4.6.1. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) i z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2003 ze zmianami), w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Miejskiej, przy czym ustala się następującą hierarchię aktywności Miasta przy sprzedaży lokali mieszkalnych:

1. sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność, gdzie miasto jest właścicielem pojedynczych lokali mieszkalnych,
2. sprzedaż lokali w budynkach o liczbie lokali mniejszej jak trzy oraz w budynkach, gdzie miasto ma mniej niż 50% udziałów,
3. sprzedaż lokali w pozostałych budynkach wymienionych w uchwale Rady Miasta określającej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych.

¹ Przez remont, zgodnie z art. 3 Prawa budowlanego, rozumie się, cyt.: "wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym". Przez remont kapitalny, rozumieć można remont budynku, obejmujący wykonanie robót budowlanych zdefiniowanych przez Prawo budowlane jako remont i robót dostosowujących budynek do współczesnych standardów użytkowych (modernizacji) bez zmiany charakterystycznych parametrów budynku, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość, bądź liczba kondygnacji.

- 4.6.2. Przewiduje się utrzymanie dotychczasowych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych do końca 2010 roku. Od 2011 roku zasady sprzedaży dot. bonifikat powinny zostać zmienione w sposób następujący:
- dotychczasowe wysokości bonifikat należy utrzymać wyłącznie dla lokali w budynkach, gdzie miasto jest właścicielem pojedynczych lokali mieszkalnych,
 - w pozostałych budynkach bonifikaty będą udzielane do wysokości 25% wartości mieszkania.
- 4.6.3. Wyłączone ze sprzedaży będą budynki i lokale mieszkalne w ilości niezbędnej do realizacji zadań własnych Miasta a wielkość optymalnego tj. docelowego zasobu mieszkaniowego Miasta, co do liczby i struktury mieszkań, określona zostanie w WPGMZM;
- 4.6.4. Dopuszcza się wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca lokalu położonego w budynku stanowiącym współwłasność z Miastem, któremu wcześniej zaoferowano nabycie tego lokalu, nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa jego nabycia. Warunkiem jednak będzie jednoczesne zaoferowanie temu najemcy wynajęcie innego lokalu, w takiej samej kategorii użytkowej jak lokal dotychczas zajmowany;
- 4.6.5. Reprezentowanie i wyrażanie woli Miasta przy podejmowaniu uchwał wspólnot mieszkaniowych powierzone zostanie przez Burmistrza Miasta, poprzez stosowne pełnomocnictwo, pracownikom Urzędu Miasta, którzy uczestniczą w zebraniach wspólnot mieszkaniowych;
- 4.6.6. Miasto we własnym imieniu wykonuje prawo kontroli działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości wspólnej. Kontrola ta ma charakter właścicielski i wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o własności lokali;
- 4.6.7. Jeżeli konkretna sprawa będąca przedmiotem uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie godzi w interes Miasta, pełnomocnik Miasta głosuje za tą uchwałą, przy czym zawsze głosuje „za” nad uchwałami dotyczącymi zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości i jej adaptacji na cele mieszkalne. Wykonanie przebudowy lub remontu części wspólnych nieruchomości należy do czynności
- przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną i wymaga podjęcia przez członków wspólnoty mieszkaniowej stosownej uchwały, określającej zakres prac remontowych lub przebudowy, sposób ich finansowania oraz zasady wyboru wykonawcy.
- 4.6.8. W przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie których następuje zwiększenie zaliczki eksploatacyjnej lub zaliczki remontowej pełnomocnik Miasta bada zasadność podniesienia stawki.

4.6.9. W przypadku konieczności wykonania remontu przez wspólnotę mieszkaniową, którego niewykonanie może skutkować zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców danego budynku, albo w konsekwencji może doprowadzić do degradacji nieruchomości, a ilość środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym jest niewystarczająca, pełnomocnik Miasta wnioskuję do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości o podjęcie stosownych uchwał dotyczących podniesienia dotychczasowej zaliczki remontowej lub w przypadku jej braku, uchwalenia obowiązującej.

4.6.10. Pełnomocnik, o którym mowa w pkt.4.6.5 :

-nie wyraża zgody na przeksięgowanie środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym celem pokrycia niedoboru powstałego w opłatach niezależnych od właściciela,

-wyrażą zgodę w uzasadnionych przypadkach na przeksięgowanie nadwyżki powstałej z rozliczenia kosztów funduszu eksploatacyjnego na fundusz remontowy celem sfinansowania zaplanowanych remontów,

-weryfikuje rozliczenie udziału Miasta w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

4.7. ZASADY PLANOWANIA TERENÓW MIESZKANIOWYCH I POZYSKIWANIA MIESZKAŃ DO ZASOBU GMINY

4.7.1. Miasto preferuje rozwijanie mieszkalnictwa poprzez uzupełnianie, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków i zespołów mieszkaniowych, adaptację na cele mieszkalne istniejących budynków o innym przeznaczeniu tak by możliwie efektywnie wykorzystanie istniejącego uzbrojenia terenu.

4.7.2. Rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego przebiegać będzie w kierunkach ustalonych w aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zabudowy i zagospodarowania miasta Mławy. Miasto będzie wyznaczać tereny pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne oraz zapewniać dogodne warunki nabywania gruntów budowlanych zgodnie z ustaleniami tego Studium.

4.7.3. Zasady zabudowy, wskaźniki i standardy zabudowy mieszkaniowej ustalane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy czym przyjmuje się, że :

-minimalna intensywność zabudowy dla terenów budownictwa wielorodzinnego nie może być niższa niż 0,9 ,

-minimalna intensywność zabudowy dla terenów budownictwa jednorodzinnego nie może być niższa niż 0,5 ,

-grunty stanowiące własność Miasta przeznaczone będą w pierwszej kolejności pod zabudowę wielorodzinną;

4.7.4. Pozyskiwanie mieszkań do zasobu Miasta odbywać się będzie poprzez:

-nabywanie budynków o innym przeznaczeniu niż mieszkalne i ich adaptację na cele mieszkalne,

-nadbudowę budynków mieszkalnych i adaptacje powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,

- przejmowanie budynków od dłużników Miasta i ich adaptacja na cele mieszkalne,

-przeznaczanie i udostępnianie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego – o którym mowa w pkt 4.9.5.,

-nabywanie budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych,

-realizację komunalnego budownictwa mieszkaniowego przez Miasto lub przy finansowym współudziale miasta;

4.8. ZASADY UDZIELANIA POMOCY MIESZKANIOWEJ I ZAPOBIEGANIA BEZDOMNOŚCI

4.8.1. Miasto udziela pomocy w uzyskaniu godziwego mieszkania i wsparcia w jego utrzymaniu tym członkom wspólnoty samorządowej Mławy, którzy są niepełnosprawni, sędziwi a także wychowankom domów dziecka, rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo-wychowawczych i - poprzez obniżkę czynszu - osobom lub gospodarstwom domowym o niskich dochodach lub w szczególnie trudnej sytuacji życiowej;

4.8.2. Miasto uczestniczy w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych, noclegownie i inne;

4.8.3. Dla osób, o których mowa powyżej, ustalone zostaną preferencyjne kryteria dostępu do mieszkań, szczególnie tych wynajmowanych jako lokale socjalne, co zostanie uregulowane poprzez wprowadzenie nowych szczegółowych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;

4.8.4. W celu pomocy osobom, o których mowa powyżej, Miasto zamierza zawrzeć z MTBS porozumienie dotyczące budowy domów mieszkalnych z lokalami o specjalnych cechach użytkowych;

4.9. ZASADY INICJOWANIA I PROMOWANIA REWITALIZACJI ORAZ NOWEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

4.9.1. Miasto przyjmuje, że rolą samorządu jest przede wszystkim tworzenie warunków do rozwoju mieszkalnictwa, szczególnie poprzez organizowanie i stymulowanie takich działań, których efektem powinna być rewitalizacja zespołów mieszkalnych oraz ilościowy i jakościowy przyrost dostępnych mieszkań – co powinno być osiągnięte przede wszystkim poprzez inwestycje sektora prywatnego;

4.9.2. Miasto będzie tworzyć i promować własne oraz upowszechniać regionalne i rządowe instrumenty oraz programy wspierające odnowę budynków mieszkalnych, rewitalizację zespołów zabudowy mieszkalnej i nowe budownictwo mieszkaniowe;

4.9.3. Miasto wspiera realizację nowego budownictwa mieszkaniowego poprzez:

- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- budowę i modernizację infrastruktury technicznej,
- podejmowanie przedsięwzięć w formie partnerstwa publiczno-prywatnego,
- inicjowanie i aktywny udział w czynnościach wynikających z procedur scalania i podziału terenów, których aktualna struktura własnościowa wyklucza racjonalne ich zagospodarowanie na cele mieszkaniowe,
- budowę dróg lokalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą ze środków własnych, przy udziale środków spółek miejskich oraz w miarę pozyskiwania dodatkowych źródeł finansowania,
- rozwijanie gminnego zasobu gruntów poprzez nabywanie gruntów do tego zasobu;

4.9.4. Zgodnie z art. 31 ust.1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 roku Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami) MTBS Sp. z o.o. będzie realizować mieszkania z udziałem środków finansowych budżetu miasta, Dla każdej inwestycji tego typu Miasto zawrze z MTBS odrębne porozumienie. W porozumieniu określone będą:

- finansowanie budowy w tym wielkość udziału Miasta,
- zasady przydziału mieszkań w tym wymagana od osób z tzw. wolnego naboru partycypacja w kosztach budowy,
- zasady przyznawania dopłat,
- warunki dysponowania lokalami;

4.9.5. Miasto przewiduje możliwość podejmowania przedsięwzięć, których przedmiotem będzie realizacja nowego budownictwa mieszkaniowego w formie partnerstwa publiczno-prywatnego. Burmistrz podejmować będzie działania w celu nawiązania współpracy i zawarcia odpowiednich umów, w trybie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym jak i Kodeksu cywilnego, przyjmując jako wstępne, następujące warianty budowania partnerstwa :

wariant 1 – w którym przedsięwzięcie PPP polega na budowie i eksploatacji budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, z lokalami wyłącznie na wynajem, na uzbrojonej działce Miasta, w celu prowadzenia działalności polegającej na wynajmie lokali do czasu amortyzacji budynku; horyzont czasowy projektu 25 - 35 lat, z możliwością przedłużenia; Miasto udostępniając uzbrojoną działkę budowlaną uzyskuje prawo dysponowania co najmniej kilkunastoma lokalami mieszkalnymi, o preferowanej strukturze wielkości i standardzie, do wynajęcia jako komunalne lokale mieszkalne (również socjalne) bez prawa ich wykupu przez najemców; partner prywatny uzyskując bez nakładowo dostęp do prawa zabudowy uzbrojonej nieruchomości inwestuje w realizację obiektu mieszkalnego (albo mieszkalno/usługowego) realizując swój interes poprzez zyski z długoterminowego najmu (dzierżawy) lokali w tym budynku;

wariant 2 –w którym przedsięwzięcie PPP polega na budowie budynku mieszkalnego na uzbrojonej działce gminnej w celu uzyskania przez Miasto gotowych do zasiedlenia lokali mieszkalnych , których łączna wartość powinna być ekwiwalentna do wartości udostępnionej działki wraz z uzbrojeniem; Miasto udostępniając działkę budowlaną (uzbrojoną) uzyskuje w zamian prawo własności określonej w umowie liczby lokali mieszkalnych, o preferowanej strukturze wielkości i standardzie i wynajmuje je jako komunalne lokale mieszkalne o najwyższym standardzie użytkowym ; partner prywatny uzyskując bez nakładowo dostęp do prawa zabudowy uzbrojonej nieruchomości inwestuje w realizację obiektu mieszkalnego (albo mieszkalno/usługowego) realizując swój interes poprzez zyski ze zbycia przypadających mu lokali mieszkalnych lub długoterminowego najmu lokali w tym budynku.

5. FINANSOWANIE MIESZKALNICTWA W MŁAWIE

5.1. Źródłami finansowania realizacji PMM będą:

1) środki Miasta pochodzące z budżetu, między innymi z wpływów z opłat za lokale mieszkalne, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków użytkowych, z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod mieszkalnictwo oraz innych składników majątkowych Miasta i wpływów z tytułu opłat adiacenckich i renty planistycznej - stosownie do decyzji Rady Miasta,

2) dotacje ze środków pomocowych Unii Europejskiej, szczególnie dla przedsięwzięć kwalifikujących się do kategorii interwencji 61, 78 - wg odpowiedniego Rozporządzenia KE oraz ustalen Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013,

3) dotacje ze środków pomocowych, dostępnych z Norweskiego Mechanizmu Finansowego i Szwajcarskiego Mechanizmu Finansowego,

4) kredyty i pożyczki, szczególnie te udzielane na preferencyjnych zasadach ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, Funduszu Termomodernizacyjnego, Funduszu Rozwoju Inwestycji Komunalnych – zarządzanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego

5)darowizny osób prawnych i fizycznych;

6) środki własne spółek, spółek komunalnych, wspólnot mieszkaniowych i organizacji pozarządowych;

6)środki partnerów prywatnych, w przedsięwzięciach realizowanych w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;

5.2. Na realizację działań PMM będących zadaniami własnymi Miasta, zgodnie i według przedstawionych w pkt.4 zasad, Rada Miejska zabezpieczać będzie corocznie środki w budżecie Miasta, z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 4.4.1 i 4.4.2, a począwszy od roku 2009, przez kolejne 3 lata do roku 2011 wysokość planowanych wydatków budżetu Miasta na:

- remonty, usprawnienia, nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych w zasobie miasta nie będzie niższa niż 700 000,00
- na programy o których mowa w pkt.6 nie będzie niższa niż 150 000,00 ;

5.3. Środki budżetu miasta kierowane będą na te przedsięwzięcia, które w połączeniu z środkami z zewnętrznych źródeł finansowania, dają największe prawdopodobieństwo uzyskania szybkiego, dobrego jakościowo i trwałego efektu, w postaci poprawy standardu istniejących mieszkań lub powiększenia zasobu mieszkaniowego;

6. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI MIESZKANIOWEJ MŁAWY

Polityka Mieszkaniowa Miasta realizowana będzie wg zasad ustalonych w pkt.4, przy pomocy programów, których ramy ustala się poniżej, powierzając Burmistrzowi Miasta sformułowanie szczegółowych zasad organizacji, kryteriów oraz regulaminów każdego z nich.

6.1. Mławski Program „Mieszkanie za Remont”

Adresowany jest do:

-Mławian, którzy w celu poprawy swojej sytuacji mieszkaniowej jako aktualni najemcy komunalnego lokalu mieszkalnego spełniają kryteria najmu lokalu z

zasobu mieszkaniowego Miasta, zdecydują się na wykonanie we własnym zakresie i na własny koszt uzgodnionego co do zakresu remontu lokalu mieszkalnego wyłączzonego z użytkowania ze względu na stan techniczny, bez prawa do refundacji kosztów remontu. Wyremontowany lokal będą mogli wynająć od Miasta zgodnie z ustaleniem pkt. 4.2.4 c , po opuszczeniu dotychczas zajmowanego lokalu Miasta, czynsz ustalony odpowiednio do kategorii użytkowej tego lokalu po jego wyremontowaniu przez 5 lat nie będzie podwyższany.

-Mławian, którzy nie są najemcami lokalu komunalnego a spełniają kryteria ustalone dla najemcy lokalu mieszkalnego z zasobu miasta i oczekując na jego przyznanie, zrezygnują z tego uprawnienia oraz zdecydują się na wykonanie we własnym zakresie i na własny koszt remontu, uzgodnionego co do zakresu i terminu, w lokalu mieszkalnym wyłączonym z użytkowania ze względu na stan techniczny, bez prawa do refundacji kosztów remontu. Czynsz za wyremontowany lokal będzie przez 3 lata stały, równy czynszowi bazowemu dla lokali zakwalifikowanych do najniższej kategorii użytkowej a w kolejnych 3 latach nie wzrośnie o więcej niż 20%.

- Osób fizycznych lub prawnych , które zdecydują się na wykonanie we własnym zakresie i na własny koszt uzgodnionego co do zakresu remontu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, wyłączzonego z użytkowania ze względu na jego stan techniczny. Wyremontowany lokal będą mogli wynająć od Miasta zgodnie z ustaleniem pkt. 4.2.4 c a koszt remontu wg wykonanego przez Miasto kosztorysu stanowiącego załącznik do porozumienia ustalającego warunki wykonania prac remontowych i ich odbioru zostanie zrefundowany przez Miasto w drodze kompensacji opłat z tytułu najmu tego lokalu lub odpowiedniego obniżenia ceny nabycia lokalu lub budynku.

Warunkiem udziału w tym programie jest nie zaleganie z opłatami za aktualnie zajmowany lokal mieszkalny. Lista lokali możliwych do remontu w ramach tego programu, sporządzana będzie na podstawie planu o którym mowa w pkt. 4.5.3., a przeprowadzenie prac remontowych możliwe będzie po zawarciu porozumienia z Miastem, ustalającego zakres prac remontowych i warunki ich odbioru przez miasto.

Warunkiem zawarcia porozumienia o remont budynku mieszkalnego z osobami nie będącymi członkami wspólnoty samorządowej Mławy, które planują zakupienie tego budynku jest, łącznie:

- zatrudnienie na umowę o pracę lub prowadzenie dochodowej działalności gospodarczej w Mławie przez wnioskodawcę, przez co najmniej 3 lata i – w przypadku osób fizycznych nie będących spółką cywilną- zamiar osiedlenia się w Mławie na stałe,

- zawarcie z Miastem umowy przyrzeczenia zawarcia z Miastem umowy o wynajmowanie Miastu wszystkich wolnych lokali w tym budynku przez co najmniej 5 lat wg stawki czynszu nie wyższej niż 120% czynszu za lokal mieszkalny o najwyższej kategorii użytkowej ustalonej dla zasobu mieszkaniowego Miasta , w każdym kolejnym roku obowiązywania tej umowy; przez wolne lokale w budynku rozumie się wszystkie lokale mieszkalne, za wyjątkiem lokalu który zostanie zajęty przez wnioskodawcę przy czym nie zostanie dopuszczone dokonanie zmiany sposobu użytkowania lokalu

mieszkalnego na użytkowy, jeśli jest to lokal położony na innej kondygnacji niż parter lub suterena.

6.2. Mławski Program „Ulepszamy Mieszkania”

Adresowany jest do:

Mławian, którzy podejmą indywidualnie lub grupowo (poprzez udział w programie wszystkich najemców lokali w budynku) na podstawie porozumienia z Miastem prace poprawiające standard zajmowanego lokalu mieszkalnego (zajmowanych lokali mieszkalnych), poprzez np. wykonanie łazienki, WC, kuchni, zmian w ogrzewaniu itp. Celem programu jest wprowadzanie ulepszeń w mieszkaniach znajdujących się w budynkach Miasta, poprzez zachęty finansowe i wsparcie organizacyjno-techniczne Miasta.

Zachęta finansowa polegać będzie na refundacji przez Miasto nie więcej niż 20% udokumentowanych wydatków (w przypadku ulepszeń w lokalu) albo nie więcej niż 40 % udokumentowanych wydatków w przypadku gdy ulepszenia przeprowadzą wszyscy najemcy w budynku (w przypadku najemców lokali mieszkalnych Miasta znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Miasta, program obejmie także właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych). Maksymalny poziom refundacji dla jednego lokalu nie może być wyższy niż 2 000, 00 a dla ulepszeń grupowych 3 000, 00 Zachęta organizacyjna polegać będzie na zapewnieniu przez Miasto pomocy przy organizacji prac, polegającej na udostępnianiu informacji i poradnictwie w wyborze optymalnych rozwiązań technicznych odpowiednich dla planowanych ulepszeń a także organizacji prac i ich koordynacji – gdy dotyczą wszystkich lokali w budynku.

6.3. Mławski Program „Nasz Dom”

Adresowany jest do:

Mławian, mieszkających w budynkach stanowiących współwłasność Miasta i zamierzających, na podstawie porozumienia zawartego z Miastem, podjąć działania poprawiające stan techniczny zamieszkiwanego budynku oraz jakość jego otoczenia, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów ekologii - poprzez przeprowadzenie modernizacji budynku tj. modernizacji wszystkich lokalach mieszkalnych, części wspólnych a także na przynależnej działce - w pełnym zakresie dostosowującym budynek do współczesnych standardów użytkowych i estetycznych, zgodnie z obowiązującym prawem miejscowym i LPR (jeżeli budynek jest położony na obszarze rewitalizacji).

Wsparcie, dostępne w ramach tego programu obejmować będzie udzielanie pomocy:

- finansowej, alternatywnie - w dwóch formach :

przez refundację udokumentowanych wydatków na prace przeprowadzone w budynku i na przynależnej działce, na podstawie zawartego porozumienia pomiędzy Miastem a wspólnotą mieszkaniową w której miasto ma co najmniej 51% udziałów, w wysokości do 25% różnicy pomiędzy kosztami przeprowadzonych prac a środkami zgromadzonymi na ten cel na funduszu remontowym wspólnoty gromadzonymi przez co najmniej 2 lata, przy czym kwota refundacji dla jednej wspólnoty nie może być większa niż 15 000,00, a jeżeli budynek jest objęty LPR nie większa niż 20 000,00.

przez udzielanie:

- pożyczek wspólnotom mieszkaniowym, w których Miasto ma nie mniej niż 50% udziałów, w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy sumą środków finansowych zgromadzonych przez wspólnotę mieszkaniową na funduszu remontowym i jednorazową wpłatą całości obowiązkowego udziału Miasta w kosztach modernizacji budynku a całkowitym kosztem modernizacji; okres spłaty pożyczki nie może być dłuższy niż 3 lata a jeżeli budynek jest objęty LPR - 5 lat; udzielenie pożyczki Miasto będzie uzależniać od zabezpieczenia wierzytelności wraz z odsetkami, w postaci ustanowienia hipoteki na nieruchomościach lokalowych członków wspólnoty mieszkaniowej.

-gwarancji dla kredytów albo pożyczek zaciąganych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których Miasto ma co najmniej 75% udziałów, do wysokości stanowiącej $\frac{1}{2}$ różnicy pomiędzy sumą środków finansowych zgromadzonych przez wspólnotę mieszkaniową na funduszu remontowym i jednorazową wpłatą całości obowiązkowego udziału Miasta w kosztach modernizacji budynku a całkowitym kosztem modernizacji; gwarancja spłaty kredytu bądź pożyczki może być udzielona na czas nie dłuższy niż 5 lat a jeżeli budynek jest objęty LPR - 7 lat; koszty związane z udzieleniem gwarancji ponosi wspólnota, i nie mogą być one objęte pomocą Miasta .

organizacyjno-technicznej i prawnej:

poprzez zapewnieniu wspólnocie nie odpłatnej, stałej pomocy przy organizacji prac, polegającej na zbieraniu i udostępnianiu informacji, poradnictwie w wyborze optymalnych rozwiązań technicznych odpowiednich dla planowanej modernizacji a także bieżącego wsparcia przy organizacji prac i ich koordynacji, a w szczególnych przypadkach udzielaniu pomocy prawnej;

6.4. Mławski Program Elastycznego Spłacania Zadłużenia

Adresowany jest do:

Mławian – najemców lokali mieszkalnych w zasobie Miasta, którzy ze względu na szczególnie trudną sytuację życiową nie regulują na bieżąco opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego,

i ma na celu :

ułatwienie uregulowanie zaległych zobowiązań wobec Miasta
utrwalenie nawyku regularnego regulowania należności za najmowany od Miasta lokal mieszkalny,

a polega na:

- rozłożeniu na raty, nie mniejsze niż miesięczne opłaty za mieszkanie po zawarciu stosownego porozumienia oraz pod warunkiem regularnego wnoszenia opłat bieżących przez co najmniej 3 m-ce,
- umorzenie odsetek po dokonaniu spłaty zaległości głównej,
- współpraca z MOPS w zakresie pomocy przy zmniejszaniu opłat za mieszkanie
- możliwości odpracowania zaległego czynszu w ramach prac w zasobie mieszkaniowym Miasta (malowanie, utrzymanie w czystości klatek schodowych, trawników, drobne naprawy, doręczanie korespondencji, druków itp.) co dotyczy najemców zalegających z uiszczaniem czynszu w wyniku braku zatrudnienia;

przy czym najemca przystępujący do tego programu musi:

- udokumentować, że jego gospodarstwo domowe od co najmniej 3 miesięcy osiąga dochody nie wyższe od uprawniających do najmu lokalu socjalnego.

1-zezwoić na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego przez uprawnionych pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w zakresie niezbędnym dla potwierdzenia wykazanej we wniosku o oddłużenie sytuacji materialnej i rodzinnej

- wyrazić zgodę na zamianę lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta, na lokal o niższym czynszu, niższej kategorii wartości użytkowej, na lokal mniejszy lub na lokal o powierzchni normatywnej uprawniającej do przyznania dodatku mieszkaniowego,

Program uwzględni, że podjęcie czynności wobec dłużnika (powiadomienie o zadłużeniu, zapoznanie z warunkami programu, wezwanie do uregulowania należności itp.) nastąpi w ciągu 3 miesięcy od upływu wymagalności zobowiązania. Stworzona zostanie baza danych o najemcach, którzy wnoszą opłaty nie regularnie to znaczy, w ciągu ostatnich 24 miesięcy od tworzenia bazy, zalegali z opłatami więcej niż dwa razy, przez czas dłuższy niż miesiąc.

Dla wdrożenia programu niezbędne jest przeszkolenie pracowników podmiotu zarządzającego w zakresie prawa cywilnego (ugody, kierowanie spraw na drogę sądową, współpraca z MOPS, komornikiem, biurem pracy), oraz zwiększenie i określenie jego pełnomocnictwa do rozkładania na raty zadłużeń, przygotowanie warunków ugody itp.

Przy budowie szczegółowych zasad tego programu zostanie rozeznana możliwość zawarcia przez Miasto porozumień z instytucjami finansowymi (banki, kasy oszczędnościowo-pożyczkowe) sporządzeniem oferty pożyczkowej na pokrycie zaległości czynszowych. Ewentualne rozszerzenie programu o taką formę pomocy nie może być związane z udzielaniem przez Miasto gwarancji lub poręczeń.

6.5. Mławski Program Pomocy Mieszaniowej

Adresowany jest do Mławian,

których sytuacja życiowa jest szczególnie trudna, niezawiniona, ma trwały i nieodwracalny charakter a docelowe wypełnienie ich potrzeb mieszkaniowych jest uzależnione od szczególnych, nietypowych rozwiązań organizacyjno-prawnych lub techniczno-funkcjonalnych, które Miasto może umożliwić.

Szczegółowe zasady programu opracowane zostaną nie później niż w pierwszym kwartale roku 2009, po przeprowadzeniu działań, o których mowa w pkt. 6.7, przy założeniu, że:

- formy wsparcia finansowego oferowane w tym programie będą komplementarne do pozostałych programów PMM oraz stosowane jednorazowo, przyznawane indywidualnie i w ściśle zdefiniowanych przypadkach,

- inne oferowane formy wsparcia będą rezultatem ustaleń wynikających ze współpracy Miasta z organizacjami pozarządowymi, partnerami z sektora publicznego i sektorem prywatnym – w ramach Mławskiego Forum Mieszaniowego, o którym poniżej.

- oferowane formy wsparcia zostaną ustalone w taki sposób, by mogły być stosowane powszechnie i były dostępne dla adresatów niezależnie od tego czyjego zasobu mieszkaniowego miałyby dotyczyć;

- osoby fizyczne i prawne- partnerzy Miasta w tym programie, będą mogły korzystać z systemu zachęt mobilizujących ich do udzielania pomocy mieszkaniowej na zasadach ustalonych regulaminem programu,

- przewiduje się, że wdrażanie tego programu uwzględnić może:

- stymulowanie zakładania spółdzielni socjalnych - jest to forma prawna przedsiębiorstwa mająca umożliwić jej członkom, którymi mogą być zasadniczo tylko osoby wykluczone społecznie i dotknięte przez los (bezrobotni, niepełnosprawni itp.), powrót do uregulowanego życia społecznego i rynku pracy. Zasady tworzenia spółdzielni socjalnych reguluje ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych (Dz. U. Nr 94, poz. 651).

- powołanie fundacji lub stowarzyszenia - jako organizacji pożytku publicznego.

6.6. Program Mławskie Forum Mieszaniowe - MfM

Miasto zamierza zainicjować działanie Mławskiego Forum Mieszaniowego, którego ideą jest stworzenie i moderowanie forum – płaszczyzny wymiany informacji, poglądów, pomysłów i koncepcji oraz dialogu i dyskusji- na temat mieszkalnictwa w Mławie.

Forum nie będzie miało zinstytucjonalizowanego charakteru, a porozumienia pomiędzy partnerami zawierane mogą być wyłącznie do realizacji konkretnych działań lub programów, uzgodnionych w ramach działania Forum.

Program adresowany jest do osób fizycznych i prawnych, których interesy życiowe i gospodarcze koncentrują się w Mławie a zainteresowanie,

zaangażowanie osobiste, zawodowe lub gospodarcze dotyczą szeroko rozumianych zagadnień związanych z mieszkalnictwem.

Forum – jako program inicjowany przez Miasto, jest ofertą podjęcia współdziałania z różnymi podmiotami w celu realizacji PMM i adresowany jest do każdego członka samorządowej wspólnoty Mławy, do przedsiębiorców chcących zadbać o warunki mieszkaniowe swych pracowników, spółdzielczości mieszkaniowej, przedsiębiorców z branży budowlanej, wspólnot mieszkaniowych, zarządców nieruchomości, stowarzyszeń zawodowych i społecznych, organizacji samorządowych.

Przewiduje się, że MFM może i powinno zapoczątkować swoją działalność na rzecz samorządowej wspólnoty Mławy od poczynienia uzgodnień i ustaleń, w wyniku których zorganizowany zostanie Bank Zamiany Mieszkań, który działać powinien na rzecz udostępniania informacji i wsparcia przy zamianie mieszkań znajdujących się w Mławie, niezależnie od podmiotu władającego lokalem. Miasto ze swej strony przewiduje udzielanie pomocy przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu sprzedaży, w celu pozyskania lokalu mieszkalnego docelowego a także w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności.

BZM powinien:

- gromadzić, aktualizować i rozpowszechniać oferty zamian lokali mieszkalnych, zawierających oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie,
- udzielać informacji o możliwościach i warunkach zamiany lokali,
- inicjować zamiany mieszkań, zwłaszcza z przyczyn ekonomicznych oraz dla poprawy warunków mieszkaniowych,

Bank nie może pobierać opłat za umieszczone w nim ogłoszenia ani uzależniać działań wobec oferenta od spełnienia wobec właściciela lokalu mieszkalnego innych warunków, niż te już ustalone w umowie – tytule prawnym do lokalu. Bank może korzystać z pomocy i finansowego wsparcia osób fizycznych lub prawnych, uczestniczących w MfM, w sposób i na zasadach ustalonych przez partnerów Miasta w MfM, odpowiednim porozumieniem.

6.7. Instrumenty operacyjne

Realizacja PMM a co za tym idzie także opracowanie szczegółowych kryteriów programów opisanych w pkt. 6.1- 6.5, jest uzależnione od systematycznego i wzajemnie skoordynowanego wprowadzenia działań usprawniających system zarządzania i organizacji działań w Mieście.

Przewiduje się potrzebę zmian organizacyjnych prawnych, w tym przeprowadzenie prac inwentaryzacyjnych i klasyfikacyjnych, których cel operacyjny i zakres planuje się następująco:

6.7.1. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta

Planowane jest podjęcie działań, które zracjonalizują gospodarowanie istniejącym zasobem mieszkaniowym i podniosą efektywność zarządzania lokalami i budynkami

Miasta, w tym między innymi poprawią relacje pomiędzy nakładami na utrzymanie zasobu a osiąganymi rezultatami, co może zostać osiągnięte przez

-wprowadzenie niezbędnych zmian do prawa miejscowego, a szczególnie zmiana następujących Uchwał Rady Miejskiej:

Uchwała Nr XXXVI/414/2005 z dnia 3 listopada 2005r w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

Uchwała Nr IV/23/2006 z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy; (WPGMZM)

Uchwała Nr XXVI/300/2004 z dnia 18 listopada 2004r. w sprawie zasad sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Mława

-utrzymanie i rozwinięcie działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego jako podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem Miasta. Do końca kwietnia br. Zarząd MTBS na podstawie PMM i wskazówek Rady Nadzorczej opracuje plan zmian organizacyjnych, których wprowadzenie zapewni wdrożenie zasad i instrumentów sformułowanych w PMM oraz określi uwarunkowania niezbędne z punktu widzenia spółki wraz z propozycją zmian w porozumieniu Miasta z MTBS. Na podstawie analizy tego planu Rada Nadzorcza sformułuje swoją opinię którą nie później niż do końca sierpnia br. przedstawi Burmistrzowi wraz ze stosownymi wnioskami.

-uporządkowanie struktury właścicielskiej występujących w budynkach o własności mieszanej, poprzez „wyjście” Miasta ze wspólnot o znikomym udziale gminy (tj. budynki w których Miasto ma mniej niż 25% udziałów) co planuje się osiągnąć poprzez ponowne złożenie oferty wykupu, a jeżeli lokatorzy nie wykazują chęci wykupu lub nie stać ich na wykup odzyskiwanie takiego lokalu w drodze zamiany mieszkania i oddanie go w najem lokatorom deklarującym wolę wykupu, przyjmuje się, że złożenie oferty zamiany na lokal w tej samej kategorii użytkowej lub wyższej której lokator nie przyjmie skutkować będzie zaoferowaniem sprzedaży lokalu w drodze przetargu.

-regularne – co najmniej raz na 12 miesięcy - badanie jakości usług mieszkaniowych oferowanych przez Miasto. Badanie prowadzone będzie poprzez kontynuację sondażu internetowego, wywiady, ankiety itp. – przez Urząd Miasta w porozumieniu z zarządzającym zasobem. Analiza wyników badania będzie podstawą do formułowania zadań dla zarządzającego.

6.7.2. Budowa Zintegrowanego Systemu Informacyjnego – Baza Danych o Mieście

Planuje się osiągnięcie do roku 2010 dostępu do pełnej, wiarygodnej i na bieżąco aktualizowanej bazy danych, opartej o geograficzny system informacji o terenie prowadzony na mapach cyfrowych i zintegrowany

z systemem informatycznym Urzędu Miasta i wszystkich jednostek gminy. Pierwszym etapem budowy tego systemu będzie utworzenie bazy budynków i lokali z przynależnymi im nieruchomością gruntowymi. Działanie to wprowadzi w Mławie możliwość i regułę korzystania ze zintegrowanego systemu informatycznego jako narzędzia zarządzania miastem i jego majątkiem.

Planowane, w pierwszym etapie budowy tego systemu, utworzenie bazy informacji o komunalnym zasobie mieszkaniowym i nieruchomościach gruntowych miasta jest niezbędne dla zrationalizowania zarządzania tym zasobem ale także dla ustalenia szczegółowych zasad reformy systemu czynszów w odpowiednim powiązaniu z planowaniem remontów i innych działań w zasobie.

Budowę bazy warunkuje przeprowadzenie pełnej, rzetelnej i wiarygodnej inwentaryzacji zasobu mieszkaniowego Miasta - budynków i lokali - wraz ze szczegółową oceną stanu technicznego budynku i wszystkich elementów wyposażenia a także stanu zagospodarowania przynależnych nieruchomości gruntowych. Inwentaryzacja i ocena stanu technicznego przeprowadzona musi być w taki sposób by jej zapis i udostępnianie nastąpiło także w formie elektronicznej, zgodnie z parametrami i wymagania oprogramowania wybranego do obsługi zintegrowanego systemu informatycznego miasta, w porozumieniu i przy współpracy zarządzającego zasobem. Inwentaryzacji zasobu może i powinno towarzyszyć przeprowadzenie weryfikacji aktualnego stanu użytkowania lokali i budynków, tak by po jego zakończeniu Miasto dysponowało bieżącą informacją co do faktycznego sposobu korzystania z lokali i budynków w powiązaniu z pełną informacją o przychodach i nakładach na każdy z lokali w zasobie, na bieżąco i co najmniej 3 lata wstecz.

6.7.3. Wprowadzenie kategorii użytkowych mieszkań i budynków w zasobie Miasta – ustalenie standardu mieszkaniowego

Planowane jest, w oparciu o rezultaty działania opisanego w pkt 6.1, wprowadzenie kategorii użytkowych lokali mieszkalnych. Na podstawie aktualnych cech użytkowych każdy z lokali mieszkalnych w zasobie Miasta zostanie przyporządkowany do jednej z co najmniej pięciu kategorii użytkowych.

Kategorie zostaną zdefiniowane poprzez określenie (opisanie) standardu podstawowego dla mieszkania w danej kategorii użytkowej, przy czym:

-najwyższa kategoria użytkowa (najwyższy standard mieszkaniowy) to lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach najmniej bardzo dobrym stanie technicznym, posiadające widną kuchnię, łazienkę z wc, wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej zasilane z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej.

-najniższa kategoria użytkowa (najniższy standard) to lokale mieszkalne położone w budynkach o najniższym stanie technicznym, samodzielne lub podzielone tytułami prawnymi do lokalu, bez łazienek, z wc poza mieszkaniem wyposażone w instalację elektryczną i wodociągową, ogrzewane piecami oraz lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny.

Planuje się, że na ustalenie kategorii oraz obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu zaliczonego do danej kategorii, wpływać mogą w Mławie szczególnie następujące czynniki:

-położenie budynku,

dla oceny położenia budynku dokonany zostanie podział miasta na strefy, który uwzględni dostępność komunikacji zbiorowej, usług, zieleni i terenów rekreacyjnych, dominującą formę zabudowy oraz odległość od centrum; dopuszcza się obniżenie wartości użytkowej z uwagi na uciążliwe sąsiedztwo np. układu komunikacyjnego

-parametry konstrukcyjne, stan techniczny i wiek budynku

planuje się wyodrębnić między innymi : budynki o mniej niż 4 lokalach, budynki drewniane, oficyny, oraz uwzględnić występowanie zawilgocenia, zagrzybienia

-położenie lokalu w budynku

planuje się wyodrębnić lokale na parterze lub w suterenie (z podłogą poniżej poziomu terenu) lokale na ostatniej kondygnacji w budynkach co najmniej 5 -cio kondygnacyjnych, lokale z oknami wszystkich pokoi na północ,

-wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia techniczne

planuje się wyodrębnienie lokali bez pomieszczeń sanitarnych

-układ funkcjonalny lokalu mieszkalnego

planuje się wyodrębnienie lokali bez wydzielonej i widnej kuchni, z pokojami w amfiladzie, bez przedpokoju oraz lokali nie samodzielnych (ze wspólną kuchnią lub pomieszczeniem sanitarnym);

Ocena wartości użytkowej lokalu mieszkalnego i zaliczenie go do odpowiedniej kategorii wartości użytkowej dokonane zostaną komisyjnie.

Lista czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokali w mieszkaniowym zasobie Mławy zostanie ustalona wraz ze wskaźnikami procentowymi, obrazującymi stopień wpływu danego czynnika na tę wartość.

7. MONITOROWANIE I AKTUALIZACJA POLITYKI MIESZKANIOWEJ MŁAWY

- 7.1. Skuteczność wdrażania PMM jest przedmiotem bieżącego monitorowania i analiz prowadzonych przez Urząd Miasta, a wnioski w formie Raportu przedkładane są Radzie Miejskiej co najmniej raz na dwa lata i każdorazowo przy aktualizacji WPGMZG. Raport uwzględnia zarówno ocenę postępu wdrażania PMM jak i zmiany w:

- sytuacji społeczno – gospodarczej Miasta,
- przepisach prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej i
gospodarki gruntami;

7.2. Podstawowy zakres monitorowania PMM obejmuje:

- a) przegląd realizacji programów i działań co najmniej raz do roku,
- b) badania o których mowa w pkt. 6.7.1,
- c) analizę wskaźników monitorowania stopnia realizacji ppm:

-wskaźnik docelowego zasobu mieszkaniowego tj. stosunek komunalnych lokali mieszkalnych w danym roku do liczby lokali mieszkalnych zasobu, przyjętej za optymalny tj. docelowy- w WPGMZM,

-wskaźnik docelowego standardu powierzchniowego tj. stosunek powierzchni lokalu mieszkalnego w zasobie komunalnym przypadającej na jednego mieszkańca tego zasobu w danym roku do powierzchni przyjętej za optymalną tj. docelową- w WPGMZM,

-wskaźnik remontowy tj. stosunek ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych poddanych remontowi w danym roku kalendarzowym do ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych w zasobie miasta,

-wskaźnik skuteczności remontowej tj. stosunek ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych poddanych remontowi w danym roku kalendarzowym do powierzchni lokali mieszkalnych ujętych w planie remontów na dany rok,

-wskaźnik skuteczności programów wspierających, o których mowa w pkt. 6.2 i 6.3. tj. stosunek wartości zakontraktowanych środków w ramach obowiązujących

w danym roku programów wspierających do wartości środków przeznaczonych w budżecie na te programy,

d) analizę i weryfikację sprawozdań, raportów i zestawień przedkładanych przez zarządzającego zasobem,

e) analizę wniosków i sugestii formułowanych przez Mławskie Forum Mieszkaniowe;

7.3. PMM jest aktualizowana stosownie do potrzeb Miasta. Zmiany wprowadza Rada Miasta, na skutek aktualizacji Strategii Rozwoju Miasta albo wniosków zawartych w Raporcie, o którym mowa w pkt. 7.1.

8. ZAŁĄCZNIKI :

8.1. **Mieszkaniowy Bilans Otwarcia** - Diagnoza problemów mieszkalnictwa w Mławie.

Opracowała:
Dagmara Mliczyńska - Hajda