

UCHWAŁA Nr XLVII/193/18  
RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE  
z dnia 31 sierpnia 2018

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta  
Wysokie Mazowieckie na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 t.j. z późn. zm.) i art. 18 ust.2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 t.j. z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wysokie Mazowieckie na lata 2018 – 2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XIX/96/12 z dnia 30 maja 2012r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Wysokie Mazowieckie

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Józef Sokolik

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY NA LATA 2018-2022**

**1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO  
ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2018-2022**

Na dzień 01.01.2018 Gmina Miejska Wysokie Mazowieckie jest właścicielem 282 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 11308,10m<sup>2</sup>. Gmina Miejska Wysokie Mazowieckie posiada 52 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 1687,12 m<sup>2</sup> i 230 komunalnych lokali mieszkalnych w łącznej powierzchni użytkowej 9620,88 m<sup>2</sup>.

Większość lokali komunalnych 194 szt. znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zajmują one powierzchnię użytkową 8134,03 i stanowią niecałe 35 % powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych zlokalizowanych w tych budynkach. W zasobach Miasta Wysokie Mazowieckie nie ma lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00 m<sup>2</sup>.

Strukturę stanu zasobów Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie na dzień 01.01.2018 obrazuje tabela nr 1.

Lp.	BUDYNEK	Ilość mieszkań	Pwierzch. ogółem budynku (m <sup>2</sup> )	Powierzch. lokali własnościowych (m <sup>2</sup> )	Ilość lokali własnościowych	Powierzch. lokali gminy (m <sup>2</sup> )	Ilość lokali gminy	Części działek oddane w wieczyste użytkowanie w (m <sup>2</sup> )
1.	1-go Maja 2	55	2 434,34	1 420,28	32	1 014,06	23	349,67
2.	1-go Maja 3	45	1 788,47	1 065,99	26	722,48	19	354,18
3.	1-go Maja 4	55	2 391,67	1 554,52	35	837,15	20	397,88
4.	1-go Maja 5	45	1 773,83	820,45	21	953,38	24	181,85
5.	1-go Maja 7b	11	526,11	351,31	7	174,80	4	143,44
6.	1-go Maja 11	6	257,12	142,23	3	114,89	3	93,91

7.	<b>1-go Maja 11a</b>	6	256,36	141,11	3	115,25	3	99,05
8.	<b>1-go Maja 11b</b>	6	285,40	233,78	5	51,62	1	179,24
9.	<b>1-go Maja 11c</b>	6	281,24	205,44	4	75,80	2	150,13
10.	<b>Armii Krajowej 1</b>	44	1 792,97	939,61	22	853,36	22	368,03
11.	<b>Armii Krajowej 2</b>	26	1 176,97	689,16	16	487,81	10	315,00
12.	<b>Armii Krajowej 6</b>	18	908,85	583,45	12	325,40	6	260,86
13.	<b>Ludowa 15</b>	12	429,11	143,54	4	285,57	8	60,00
14.	<b>Ludowa 52</b>	18	917,50	577,51	11	339,99	7	261,00
15.	<b>Ludowa 9</b>	27	1 165,03	687,37	15	477,66	12	317,08
16.	<b>Ludowa 54</b>	30	1 257,89	729,42	17	528,47	13	302,02
17.	<b>Mickiewicza 2</b>	18	915,72	412,82	8	502,90	10	184,6
18.	<b>Jankowskiego 69</b>	12	516,00	162,00	4	354,00	8	96,56
19.	<b>Białostocka 28</b>	12	461,88			461,88	12	
20.	<b>Białostocka 23</b>	6	271,23			271,23	6	
21.	<b>Przechodnia 2</b>	7	199,20			199,20	7	
22.	<b>Przechodnia 2a</b>	12	197,34			197,34	12	
23.	<b>Przechodnia 2b</b>	20	609,14			609,14	20	
24.	<b>Kościelna 51</b>	20	877,60			877,60	20	
25.	<b>Armii Krajowej 4</b>	9	406,02			406,02	9	
	<b>OGÓŁEM</b>	526	22 096,99	10 859,99	245	11 237,00	281	4114,5
26.	<b>Szpitalna 2</b>	36	1 891,90	1 817,20	35	74,70	1	

	<b>OGÓŁEM (Szpitalna z piwnicami)</b>	562	23 988,89	12 677,19	280	11 311,70	282	
	<b>Szpitalna 2 bez piwnic</b>	36	1 727,20	1 656,10	35	71,10	1	
	<b>OGÓŁEM (Szpitalna bez piwnic)</b>	562	23 824,19	12 516,09	280	11 308,10	282	

2. Prognoza dotyczy wielkości stanu technicznego zasobu mieszk. gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Powierzchnia lokali komunalnych w bud. Wspólnot mieszkaniowych (m<sup>2</sup>)</b>	7964,03 (194 szt.)	7794,03 (190 szt.)	7624,03 (186 szt.)	7453,93 (182 szt.)	7283,93 (178 szt.)
<b>Powierzchnia lokali socjalnych (m<sup>2</sup>)</b>	1687,12 (52)	1687,12 (52)	1687,12 (52)	1687,12 (52)	1687,12 (52)
<b>Powierzchnia pozostałych lokali komunalnych (m<sup>2</sup>)</b>	1486,95 (32 szt.)	1486,95 (32 szt.)	1486,95 (32 szt.)	1486,95 (32 szt.)	1486,95 (32 szt.)
<b>Razem</b>	11138,10 (278)	10968,10 (274)	10798,10 (270)	10628 (266)	10458 (262)

### **Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych na dzień 01.01.2018 r.**

Lokale socjalne będące własnością Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie znajdują się w następujących budynkach.

1. Budynek przy ul. Kościelna 51, który został wybudowany i oddany do użytku w 2010r. Znajduje się tam 20 mieszkań socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 877,60 m<sup>2</sup>. Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną, gazu sieciowego, wodociągową i kanalizacji sanitarnej. Każde mieszkanie wyposażone jest w kuchnię gazową, kabinę prysznicową, umywalkę, sedes, zlewozmywak, instalacje c.o. i piec gazowy dwufunkcyjny, z którego ogrzewane jest mieszkanie i podgrzewana woda do celów bytowych. Jest to budynek 4 kondygnacyjny + piwnica. Budynek jest w stanie technicznym bardzo dobrym.

2. Budynek przy ul. Przechodniej 2, w którym znajduje się 7 mieszkań socjalnych o łącznej powierzchni 199,20 m<sup>2</sup>, został wybudowany i oddany do użytku w 1969 roku. Budynek jest

wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacji sanitarnej. Stolarka okienna i drzwiowa kompletnie nowa, nowe pokrycie dachowe i ocieplenie budynku wykonane w roku 2013. Wszystkie mieszkania ogrzewane są piecami fizycznymi. Do każdego mieszkania przynależy komórka gospodarcza zlokalizowana w wolnostojącym budynku gospodarczym. Budynek jest w stanie technicznym dobrym.

3. W budynku Przechodnia 2A o łącznej powierzchni 197,34 m<sup>2</sup> znajdują się 11 mieszkań socjalnych. Budynek został oddany do użytku w 1970 roku. Stolarka okienna i drzwiowa jest kompletnie nowa. Budynek posiada nowe pokrycie dachowe i został ocieplony w roku 2013.

Jest wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną. Posiada ogrzewanie piecowe. Do mieszkań przynależą komórki gospodarcze zlokalizowane w wolnostojącym budynku gospodarczym. Budynek jest w stanie technicznym dobrym.

4. W budynku Przechodnia 2B znajdują się 20 mieszkań, z czego 11 zostało wydzielonych jako mieszkania socjalne. Pozostałe 9 to mieszkania komunalne. Jest to budynek jednopiętrowy oddany do użytku w 1997 roku. Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej. Posiada ogrzewanie piecowe. Do każdego mieszkania przynależy komórka gospodarcza usytuowana w wolnostojącym budynku gospodarczym. Budynek jest w stanie technicznym dobrym.

**Budynki w których wszystkie mieszkania są własnością Miasta to:**

1. Budynek przy ul. Białostockiej 23 – gdzie mieszka 7 rodzin. Mieszkania mają ogrzewanie piecowe, wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej. Stolarka kompletnie nowa, nowe pokrycie dachowe, ocieplony w roku 2016. Stan techniczny budynku dobry.

2. Białostocka 28 – budynek w 2001 roku przeszedł kapitalny remont i zmienił swoją funkcję. Obecnie znajduje się w nim 12 mieszkań komunalnych. Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazu sieciowego i c.o. W podpiwniczeniu budynku zlokalizowana jest kotłownia gazowa, z której ogrzewane są wszystkie mieszkania. Mieszkania wyposażone są w gazowe podgrzewacze wody. Budynek jest w dobrym stanie technicznym.

3. Budynek Armii Krajowej 4 – w 2015 roku zmienił częściowo swoje przeznaczenie, ponieważ w budynku wydzielono 9 mieszkań. Budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym, po kapitalnym remoncie. Ma całkowicie nową instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, telewizyjną i telefoniczną. Ma ocieplone ściany i strop ostatniej kondygnacji, nowe pokrycie dachowe. Ogrzewany jest z sieci miejskiej c.o. Pozostałe 194 mieszkania znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które zostały wybudowane przed rokiem 1980. Budynki i co za tym idzie mieszkania w większości są w dobrym stanie technicznym. Wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, telewizji kablowej, niekiedy w instalację gazu przewodowego. Tylko jedno mieszkanie posiada instalację centralnej ciepłej wody.

Poniższa tabela obrazuje wyposażenie i stan techniczny lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie

<b>Rodzaj instalacji</b>	<b>Ilość mieszkań</b>
1. Instalacja centralnego ogrzewania	237
2. Instalacja wodociągowa	282
3. Instalacja kanalizacji sanitarnej	282
4. Instalacja gazu sieciowego	39
5. Instalacja centralnej ciepłej wody	1
6. Ogrzewanie piecowe	45
7. Mieszkania ocieplane z nową elewacją	247

Należy nadmienić, że tereny wokół budynków są w pełni zagospodarowane, jest dużo miejsc parkingowych, które zostały wybudowane w ostatnich latach. Dojścia i dojazdy są w dobrym stanie technicznym.

### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

Chociaż stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych mieszkaniowego Zasobu Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie jest dobry, to niestety konieczne są cały czas inwestycje, tak by utrzymać je w niepogorszonym stanie. Większość mieszkań będących własnością Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Należy podkreślić, że wola realizacji remontu zależy od podjęcia stosownych uchwał przez właścicieli. Miasto będzie wspierać wszystkie inicjatywy właścicieli w zakresie wykonania takich remontów i stoi na stanowisku by w jak najszybszym czasie zakończyć ocieplenie budynków. Jednak w trzech małych wspólnotach których nieruchomości wymagają ocieplenia, decyzje o remoncie muszą być jednogłośne. W tych trzech budynkach własnością Miasta pozostaje 8 mieszkań, na ogólną ich liczbę 24 mieszkań. Wydaje się, że ocieplenie tylko budynków powinno być sprawą pierwszoplanową, jednakże miasto Wysokie Mazowieckie zależne jest od pozostałych właścicieli. W roku 2018 zaplanowane jest ocieplenie budynku wspólnoty mieszkaniowej, gdzie na 18 mieszkań tylko 7 jest własnością Gminy Miejskiej. Przewidywany termin zakończenia robót 31 sierpnia 2018.

Również w 2018r zaplanowane jest wykonanie instalacji gazowej po uprzednim doprowadzeniu gazu do budynku, wykonanie instalacji c.o. w budynku 6-rodzinnym przy ul. Białostockiej 23.

Malowanie klatek schodowych w budynku Armii Krajowej 2 -3 i w budynku Ludowa 54 – 3 kl. schodowe. W roku 2018 ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji bud. Armii Krajowej 6. kontynuacją za wiedzą i zgodą najemców, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych, również właścicieli, wymian instalacji elektrycznych, wymian instalacji wodociągowych i kanalizacji sanitarnej.

W 2019r planowana jest wymiana pokrycia dachowego, obecnie wykonywanego z onduliny, na pokrycie blachodachówką wraz z przebudową kominów ponad dachem w bud. przy ul. Przechodnia 2B, wymiana rynien na budynku Ludowa 9, ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji w bud. Armii Krajowej 1 i przebudowa kominów ponad dachem w bud. Armii Krajowej 1.

W 2020r – ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych 1-go Maja 7B i w bud. Ludowa 54.

W 2021 roku – wymiana pokrycia dachowego na bud. Białostocka 28; rozważyć na rocznym zebraniu wspólnoty potrzebę wymiany instalacji c.o. w budynku wspólnoty mieszkaniowej Armii Krajowej 6.

W 2022 roku wymiana pokrycia dachowego na bud. Armii Krajowej 2 z blachy ocynkowanej na blachodachówkę.

Wydatki Miasta Wysokie Mazowieckie na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta w latach 2018-2023

ZAKRES REMONTU	ROK 2018	ROK 2019	ROK 2020	ROK 2021	ROK 2022
1.Ocieplenie ścian budynku i remont elewacji	80 000	80 000	50 000	-	-
2.Wymiana pokrycia dachowego	-	100 000	50 000	50 000	50 000
3.Malowanie klatek schodowych	20 000	22 000	22 000	20 000	20 000
4.Wykonanie instalacji gazu i c.o.	100 000	-	-	-	-
	200 000	202 000	122 000	70 000	70 000

### 3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

W latach 2018-2022 w dalszym ciągu lokale mieszkalne będące własnością Miasta Wysokie Mazowieckie będą sprzedawane ich dotychczasowym najemcom na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami a także stosownymi w tym zakresie uchwałami Rady Miasta Wysokie Mazowieckie.

Wydaje się, że ilościowo rocznie Gmina Miasta Wysokie Mazowieckie będzie sprzedawać na poziomie zbliżonym do średniej z ostatnich 5 lat i będzie to średnio 4 mieszkania rocznie o powierzchni łącznej 170 m<sup>2</sup>. Zakłada się wzrost ceny mieszkań średnio o 2 % w kolejnych latach przy

jednoczesnym utrzymaniu 50 % bonifikaty. W związku z tym prognozowane wpływy ze sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będą kształtowały się następująco :

w 2018 r – 289 000,00

w 2019 r – 295 000,00

w 2020 r – 301 000,00

w 2021 r – 307 000,00

w 2022 r – 313 000,00

#### **4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

Stawka czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie dla lokali komunalnych w których umowy najmu zawarte są na czas nieokreślony będzie ustalana na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji lokali przy założeniu, że wysokość max stawki czynszu nie powinna stanowić przesłanki do pomniejszenia kwoty zapotrzebowania na dotację.

Podwyżki stawek czynszu nie mogą być wprowadzane częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy. Celowym jest zachowanie dotychczasowej skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową w proporcjach ustalonych jak niżej.

Czynniki podwyższające podstawową stawkę czynszu:

- 30 % w przypadku posiadania jednego urządzenia technicznego, takiego jak: wc, łazienka, instalacja c.o.;
- 60 % w przypadku posiadania dwóch urządzeń, o których mowa wyżej;
- 90 % w przypadku wyposażenia mieszkania we wszystkie urządzenia wymienione wyżej;
- o 10 % za lokale wyposażone w instalację gazu sieciowego;
- o 10 % podwyższa się w przypadku budynków ocieplonych.

Czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu :

- 20 % za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 10 % za mieszkanie na poddaszu lub suterenie,
- 10 % za brak wydzielonej kuchni.

W okresie objętym aktualnym planem gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowego zasobu gminy nie wniesie istotnych zmian.

#### **5.SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI**



Przewiduje się że w latach 2018-2022 zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie będzie sprawował powołany w tym celu Zakład Gospodarki Mieszkaniowej funkcjonujący obecnie w formie zakładu budżetowego. Na dzień dzisiejszy nie przewiduje się żadnych zmian w zakresie zarządu.

## **6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

Zakłada się, że w latach 2018-2022 podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, wpływy z administracji targowiskiem miejskim przy ul. Kościelnej, wpływy z dzierżawy gruntów pod garażami oraz dotacje celowe.

## **7. PLANOWANE WYDATKI NA UTRZYMANIE ZASOBU MIASTA W LATACH 2018-2022**

Prognoza wysokości wydatków miasta w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela. Założono wzrost kosztów zarządu i kosztów eksploatacji na poziomie 3 % rocznie. Wysokość wydatków w poszczególnych latach uwzględnia również zmniejszenie się zasobu mieszkaniowego gminy z uwagi na sprzedaż mieszkań ich dotychczasowym najemcom.

<b>Rodzaj wydatków</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	233 000	234 000	233 500	232 500	231 800
Wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy	33 400	34 400	35 500	35 500	37 600
Wydatki eksploatacyjne	455 000	468 700	482 700	497 000	512 100
Wydatki na remonty kapitalne (ocieplenia z remontem elewacji)	180 000	180 000	100 000	70 000	50 000
<b>Wydatki łączne</b>	<b>901 400</b>	<b>917 100</b>	<b>851 700</b>	<b>836 000</b>	<b>831 500</b>

## **8. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTYWANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Nie przewiduje się żadnych zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż te są w takim stanie technicznym, że nie zachodzi w najbliższym czasie konieczność ich remontów wymagająca zamian lokali czy opróżnienia całych budynków.

Natomiast w przypadku odzyskiwanych mieszkań od ich dotychczasowych najemców w dalszym ciągu będą realizowane ich remonty przez ekipę ZGM i finansowanie tych robót z bieżących wpływów z czynszu.

W najbliższym czasie zachodzi potrzeba wydzielania pomieszczeń tymczasowych z zasobu mieszkaniowego gminy. Przewiduje się, że w przypadku zwolnienia się mieszkań w budynkach przy ul. Przechodniej 2 lub Przechodnia 2a zostaną wydzielone 2 pomieszczenia tymczasowe dla potrzeb realizacji zadań wynikających z Ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy.

Planowana sprzedaż mieszkań zgodnie z pkt.3.

Równocześnie nie wyklucza się budowy mieszkań w ramach programu Mieszkanie +.