

**Projekt**

z dnia 18 stycznia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XLV/.../2023  
RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE**

z dnia 26 stycznia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej  
Wysokie Mazowieckie na lata 2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 t.j. ze zm.) Rada Miasta Wysokie Mazowieckie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie na lata 2023 – 2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wysokie Mazowieckie.

**§ 3.** Traci moc Uchwała nr XLVII/193/18 z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie na lata 2018-2022.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Kajurek

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ WYSOKIE MAZOWIECKIE W LATACH 2023 - 2027**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie na lata 2023 – 2027, opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który wyznacza podstawowe kierunki działania Miasta Wysokie Mazowieckie w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Program obejmuje :

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie w poszczególnych latach.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 7) Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- 8) Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie.

2. Ilekcio jest mowa o :

- 1) Mieście – rozumie się przez to Gminę Miejską Wysokie Mazowieckie,
- 2) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Miasta Wysokie Mazowieckie,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy,
- 5) programie – rozumie się przez to wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie.

### **Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie.**

#### **§ 2. Stan mieszkaniowy zasobu Miasta Wysokie Mazowieckie**

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie stanowi 259 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 10 269,50 m<sup>2</sup>. Gmina Miejska Wysokie Mazowieckie posiada 52 lokale

z najmem socjalnym o powierzchni użytkowej 1687,12 m<sup>2</sup> i 207 komunalnych lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 8582,38 m<sup>2</sup>.

Większość lokali komunalnych (173 szt.) znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zajmują one powierzchnię użytkową 7247,09 m<sup>2</sup>. W zasobach Miasta Wysokie Mazowieckie nie ma lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

Strukturę stanu zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie na dzień 31.12.2022 r. przedstawia tabela nr 1.

**Tabela 1. Struktura stanu zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie na dzień 31.12.2022 r.**

Lp.	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia bud. ogółem w m <sup>2</sup>	Powierzchnia lokali własnościowych w m <sup>2</sup>	Ilość lokali własnościowych	Powierzchnia lokali gminy w m <sup>2</sup>	Ilość lokali gminy
1.	1 Maja 2	55	2 434,34	1 608,68	36	825,66	19
2.	1 Maja 3	45	1 788,47	1 178,26	29	610,21	16
3.	1 Maja 4	55	2 391,67	1 592,32	36	799,35	19
4.	1 Maja 5	45	1 773,83	939,63	24	834,20	21
5.	1 Maja 7b	11	526,11	389,71	8	136,40	3
6.	1 Maja 11	6	257,12	142,23	3	114,89	3
7.	1 Maja 11a	6	256,36	141,11	3	115,25	3
8.	1 Maja 11b	6	285,40	233,78	5	51,62	1
9.	1 Maja 11c	6	281,24	205,44	4	75,80	2
10.	Armii Krajowej 1	44	1 792,97	1 071,88	25	721,09	19
11.	Armii Krajowej 2	26	1 176,97	689,16	16	487,81	10
12.	Armii Krajowej 6	18	908,85	647,81	13	261,04	5
13.	Ludowa 15	12	429,11	143,54	4	285,57	8
14.	Ludowa 52	18	917,50	731,87	14	185,63	4
15.	Ludowa 9	27	1 165,03	766,08	17	398,95	10
16.	Ludowa 54	30	1 257,89	779,65	18	478,24	12
17.	Mickiewicza 2	18	915,72	479,04	9	436,68	9
18.	Jankowskiego 69	12	516,00	162,00	4	354,00	8
19.	Białostocka 28	12	461,88			461,88	12
20.	Białostocka 23	6	271,23			271,23	6
21.	Przechodnia 2	7	199,20			199,20	7
22.	Przechodnia 2a	12	197,34			197,34	12
23.	Przechodnia 2b	20	609,14			609,14	20
24.	Kościelna 51	20	877,60			877,60	20
25.	Armii Krajowej 4	9	406,02			406,02	9
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>526</b>	<b>22 096,99</b>	<b>11 902,19</b>	<b>268</b>	<b>10 194,80</b>	<b>258</b>
26.	Szpitalna 2	36	1 891,90	1 817,20	35	74,70	1
	<b>OGÓŁEM (Szpitalna z piwnicami)</b>	<b>562</b>	<b>23 988,89</b>	<b>13 719,39</b>	<b>303</b>	<b>10 269,50</b>	<b>259</b>
	Szpitalna 2 bez piwnic	36	1 727,20	1 656,10	35	71,10	1
	<b>OGÓŁEM (Szpitalna bez piwnic)</b>	<b>562</b>	<b>23 824,19</b>	<b>13 558,29</b>	<b>303</b>	<b>10 265,90</b>	<b>259</b>

**Tabela 2. Prognoza wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale z najmem socjalnym i pozostałe lokale mieszkalne na lata 2023 - 2027**

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Powierzchnia lokali</b>	7247,09	7039,09	6831,09	6623,09	6415,09

<b>komunalnych w bud. Wspólnot mieszkaniowych (w m<sup>2</sup>)</b>	( 173 szt.)	( 169 szt.)	( 165 szt.)	( 161 szt.)	( 157 szt.)
<b>Powierzchnia lokali z najmem socjalnym (w m<sup>2</sup>)</b>	1687,12 ( 52 szt.)	1687,12 ( 52 szt.)	1687,12 ( 52 szt.)	1687,12 ( 52 szt.)	1687,12 ( 52 szt.)
<b>Powierzchnia pozostałych lokali komunalnych (w m<sup>2</sup>)</b>	1335,29 (34 szt.)	2257,29 ( 54 szt.)	2257,29 ( 54 szt.)	3177,29 ( 74 szt.)	3177,29 ( 74 szt.)
<b>Razem</b>	10 269,50 ( 259 szt.)	10 983,50 ( 275 szt.)	10 775,50 ( 271 szt.)	11 487,50 ( 287 szt.)	11 279,50 ( 283 szt.)

### **§ 3. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r. w budynkach w których wszystkie mieszkania są własnością Gminy Miejskie Wysokie Mazowieckie**

Lokale z najmem socjalnym, będące własnością Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie znajdują się w następujących budynkach:

1. Budynek przy ul. Kościelnej 51, został wybudowany i oddany do użytku w 2010 r. Znajduje się tam 20 mieszkań z najmem socjalnym 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, instalację c. o. i piec dwufunkcyjny, z którego ogrzewane jest mieszkanie i podgrzewana woda do celów bytowych. Jest to budynek 4 kondygnacyjny + piwnica. Budynek jest w stanie technicznym dobrym.

2. Budynek przy ul. Przechodniej 2, w którym znajduje się 7 mieszkań z najmem socjalnym 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 jest pokrycie dachowe oraz elewacja. Budynek został ocieplony w 2013 roku. 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> znajduje się 12 mieszkań z najmem socjalnym. Budynek został oddany do użytku w 1970 roku. Stolarka okienna i drzwiowa jest w dobrym stanie. Budynek posiada nowe pokrycie dachowe i nową elewację. Budynek został ocieplony w 2013 roku. 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 o łącznej powierzchni 609,14 m<sup>2</sup> znajduje się 20 mieszkań, z czego 11 zostało wydzielonych jako mieszkania na najem socjalny. 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.

5. Budynek Białostocka 23 o łącznej powierzchni 271,23 m<sup>2</sup>, znajduje się w nim 6 mieszkań komunalnych. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazu sieciowego, centralnego ogrzewania (każde mieszkanie wyposażone jest w piecyk gazowy dwufunkcyjny do c. o. i podgrzania wody). Stolarka okienna kompletnie nowa, nowe pokrycie dachowe oraz elewacja. Budynek został ocieplony w 2016 roku. Stan techniczny budynku dobry.

6. Białostocka 28 o łącznej powierzchni 461,88 m<sup>2</sup>, znajduje się w nim 12 mieszkań komunalnych. Mieszkania wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazu sieciowego i centralnego ogrzewania. W podpiwniczeniu budynku zlokalizowana jest kotłownia gazowa, z której ogrzewane są wszystkie mieszkania. Mieszkania wyposażone są w piece gazowe jednofunkcyjne do podgrzania wody. Budynek jest w dobrym stanie technicznym.

7. Budynek Armii Krajowej 4 o łącznej powierzchni 406,02 m<sup>2</sup>, znajduje się w nim 9 mieszkań komunalnych. Budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym. Wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania (z sieci miejskiej), telekomunikacyjną. Budynek jest ocieplony (ściany zewnętrzne oraz strop ostatniej kondygnacji), nowe pokrycie dachowe.

Pozostałe 173 mieszkań komunalnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które zostały wybudowane przed 1980 rokiem, są w dobrym stanie technicznym. Wyposażone są w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania (sieć miejska c. o.), wodociągową, kanalizacji sanitarnej, tv kablowej, część z nich w instalację gazu sieciowego (1 Maja 7b, 1 Maja 11C).

**Tabela 3. Wyposażenie lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie**

Rodzaj instalacji	Ilość mieszkań
Instalacja centralnego ogrzewania	220
Instalacja wodociągowa	259
Instalacja kanalizacji sanitarnej	259
Instalacja gazu sieciowego	43
Instalacja centralnej ciepłej wody	1
Ogrzewanie piecowe	39
Mieszkania ocieplone z nową elewacją	231

#### **§ 4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2023 - 2027**

W latach 2023 – 2027 przewiduje się powiększenie zasobów mieszkaniowych gminy o kolejne 40 mieszkań komunalnych. Aktualnie trwa budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Kościelnej. Przedmiotowy budynek mieszkalny w 2024 roku powiększy zasób mieszkaniowy o łączną powierzchnię użytkową ok. 922 m<sup>2</sup> (tj. 20 mieszkań). W 2026 roku planuje się oddanie do użytku kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Przechodniej o łącznej powierzchni użytkowej ok. 920 m<sup>2</sup> (tj. 20 mieszkań). Aktualnie jest to etap sporządzania dokumentacji technicznej budynku.

Gmina Miejska Wysokie Mazowieckie w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych w latach 2023 – 2027 zamierza pozyskiwać lokale mieszkalne poprzez:

- 1) realizację budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Miejskiej,
- 2) podejmowanie działań inwestycyjnych przy wykorzystywaniu programów rządowych wspierających realizację budownictwa mieszkaniowego,
- 3) odzyskiwanie lokali związanych z tzw. naturalnym ruchem ludności po zmarłych najemcach,

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 5. Analiza potrzeb remontowych**

Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu gminy jest dobry, jednak konieczne są cały czas inwestycje, tak aby utrzymać je w nie pogorszonej formie. 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 mieszkań w tych budynkach. Gmina Miejska będzie wspierać wszystkie inicjatywy właścicieli w zakresie wykonywania takich remontów.

##### **§ 6. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego określone są na podstawie stanu technicznego budynków, wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także z ekspertyz, wizji lokalnych, rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych. W latach 2023-2017 planowane są następujące inwestycje w tym zakresie:

1. Bieżąca konserwacja i remont lokali - będzie wykonywany każdorazowo po zdaniu wynajmowanego przez najemcę mieszkania.
2. Malowanie klatek schodowych w budynkach Armii Krajowej 1, Armii Krajowej 2, 1 Maja 5, Ludowa 54, Jankowskiego 69.
3. Ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji oraz wymiana pokrycia dachowego i rynien w budynku Armii Krajowej 1.

4. Przebudowa kominów ponad dachem w budynku Armii Krajowej 6.
5. Wymiana pokrycia dachowego oraz ocieplenie stropu w budynku 1 Maja 7B.
6. Wymiana kotła gazowego w budynku 1 Maja 11C.
7. Wymiana kotła gazowego w kotłowni budynku 1 Maja 7B.
8. Ocieplenie budynków 1 Maja 11, 1 Maja 11A, 1 Maja 11C.
9. Wymiana pokryć dachowych w budynkach 1 Maja 2, 1 Maja 3, 1 Maja 5.

Gmina Miejska Wysokie Mazowieckie w nowej perspektywie finansowej planuje pozyskać dofinansowanie min. na odnawialne źródła energii, wymianę źródła ogrzewania, modernizację energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

Wysokość planowanych wydatków na inwestycje w analizowanym okresie prezentuje tabela nr 4.

**Tabela 4. Wysokość planowanych wydatków na remonty w latach 2023 – 2027**

Zakres inwestycji	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
1. Bieżąca konserwacja i remont lokali	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł
2. Malowanie klatek schodowych	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł
3. Wymiana pokrycia dachowego	-	-	100 000 zł	-	50 000 zł
4. Wymiana źródła ciepła	-	100 000 zł	-	100 000 zł	-
5. Ocieplenie budynków i stropu	-	75 000 zł	-	75 000 zł	75 000 zł
Razem	35 000 zł	210 000 zł	135 000 zł	210 000 zł	160 000 zł

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 - 2027**

§ 7. W latach 2023 – 2027 w dalszym ciągu lokale mieszkalne będące własnością Miasta Wysokie Mazowieckie będą sprzedawane ich dotychczasowym najemcom na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185 ), a także stosownymi w tym zakresie uchwałami Rady Miasta Wysokie Mazowieckie.

Szacuje się, że Gmina Miejska Wysokie Mazowieckie będzie sprzedawać mieszkania komunalne w ilości zbliżonej do średniej z ostatnich lat, tj. średnio 4 mieszkania rocznie o łącznej powierzchni około 208 m<sup>2</sup>. Zakłada się wzrost ceny mieszkań średnio o 5% 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 2023 r. – 366 500,00 zł
- w 2024 r. – 385 000,00 zł
- w 2025 r. – 405 000,00 zł
- w 2026 r. – 425 000,00 zł
- w 2027 r. – 446 250,00 zł

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

**§ 8.** Polityka czynszowa Gminy powinna zapewniać racjonalne gospodarowanie lokalami oraz kształtowanie wysokości czynszu na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w należytym stanie technicznym, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej mieszkańców Gminy. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Ustala się wysokość czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony. Stawka czynszu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w co najmniej nie pogorszonym stanie.

Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta ustala Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni :

1. czynniki podwyższające stawki czynszu :

- a) o 60 % w mieszkaniach wyposażonych w instalację wodociągową i kanalizacji sanitarnej;
- b) o 90 % w mieszkaniach wyposażonych w instalację wodociągową, kanalizacji sanitarnej i centralnego ogrzewania;
- c) o 100 % w mieszkaniach wyposażonych w instalację wodociągową, kanalizacji sanitarnej i centralnego ogrzewania zlokalizowanych w ocieplonych budynkach;
- d) o 100 % w mieszkaniach wyposażonych w instalację wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania i gazu sieciowego;
- e) o 110 % w mieszkaniach wyposażonych w instalację wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania i gazu sieciowego, zlokalizowanych w ocieplonych budynkach.

2. czynniki obniżające stawki czynszu :

- a) o 20 % za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- b) o 10 % za mieszkania na poddaszu lub suterenie;
- c) o 10 % za brak wydzielonej kuchni.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Wysokie Mazowieckie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach**

**§ 9. 1.** Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomości pod względem ekonomiczno -finansowym,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
- 3) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie i uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Mieszkaniowym zasobem Miasta Wysokie Mazowieckie zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, funkcjonujący obecnie w formie zakładu budżetowego.

3. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Miasta Wysokie Mazowieckie.

**Rozdział 7.**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027**

**§ 10. 1.** Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027 będą:

- 1) wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych, najmu garaży oraz lokali użytkowych,
- 2) dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- 3) wpływy z administracji targowiskiem miejskim przy ul. Przechodniej,
- 4) wpływy z dzierżawy gruntów pod garażami oraz dotacje celowe,
- 5) środki finansowe pozyskane przez miasto w ramach dostępnych funduszy i programów.

**Rozdział 8.**

**Wysokość kosztów Miasta Wysokie Mazowieckie na utrzymanie zasobu w latach 2023 – 2027**

**§ 11.** Wysokość kosztów związana jest bezpośrednio z przedstawionymi w § 10 źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami.

Strukturę wysokości kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2023 – 2027 prezentuje tabela nr 5.

**Tabela 5. Planowane wydatki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie w latach 2023 – 2027.**

<b>Rodzaj wydatków</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	237 414,72	237 358,08	236 902,20	236 841,72	236 331,46
Wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy	35 495,46	34 247,46	32 999,46	31 751,46	30 593,46
Wydatki eksploatacyjne	487 200,00	501 800,00	516 800,00	532 300,00	548 300,00
Wydatki na remonty kapitalne	35 000,00 zł	210 000,00 zł	135 000,00 zł	210 000,00 zł	160 000,00 zł
<b>Wydatki łącznie</b>	<b>795 110,18 zł</b>	<b>983 405,54 zł</b>	<b>921 701,66 zł</b>	<b>1 010 893,18 zł</b>	<b>975 224,92 zł</b>

**Rozdział 9.**

**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie**

**§ 12. 1.** Działania zmierzają do poprawy wykorzystania racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta Wysokie Mazowieckie:

- 1) proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji,
- 2) analizowanie sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością wnoszenia opłat czynszowych i nad windykacją zaległości,
- 5) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenia w płatności czynszu, spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach,
- 6) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców,
- 7) wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienia standardu technicznego lokalu.

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Kajurek





### **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 t.j. ze zm.) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przedmiotowy program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. W związku z powyższym Uchwała nr XLVII/193/18 z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie na lata 2018-2022 straciła ważność i należy opracować nowy program na kolejne 5 lat czyli lata 2023- 2027.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie powyższej uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Kajurek