

**UCHWAŁA NR ...../...../2022**  
**Rady Miejskiej w Przasnyszu**  
**z dnia ..... r.**  
**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym**  
**zasobem Miasta Przasnysz na lata 2022 – 2026”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 i 1834), 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 2020 r., poz. 611 i z 2021 r., poz. 11 i 1243), Rada Miejska w Przasnyszu uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Przasnysz na lata 2022 – 2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Przasnysza.

§ 3.

Traci moc uchwała nr XLII/321/2017 Rady Miejskiej w Przasnyszu z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Przasnysz na lata 2017 – 2021.

§ 4.

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

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA PRZASNYSZ NA LATA 2022 – 2026**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Przasnysz na lata 2022 – 2026 jest podstawowym dokumentem planistycznym określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Miasto polityki mieszkaniowej.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu, wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z powyższą ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w perspektywie najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju zasobu mieszkaniowego, należącego do Miasta Przasnysz.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, program ten obejmuje następujące zagadnienia:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy 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 częściami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
8. opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Miasta Przasnysz w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

1. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach,
2. poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Miasta Przasnysz,
3. dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
4. intensyfikacja dotychczas stosowanych oraz wprowadzenie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań i minimalizowaniu zadłużenia;
5. sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego w szczególności poprzez:

- 1) realizację koniecznych remontów i modernizacji;
- 2) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- 3) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- 4) racjonalizację wynajmu lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

Ilekróć w dokumencie jest mowa o:

1. programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Przasnysz na lata 2022 – 2026,
2. gminie lub mieście – należy przez to rozumieć Miasto Przasnysz,
3. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
4. budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność Miasta Przasnysz,
5. konserwacji (remoncie bieżącym) – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku,
6. remoncie – należy przez to rozumieć remont, o którym mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
7. modernizacji – należy przez to rozumieć nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku,
8. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

## **Rozdział 1**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w poszczególnych latach.**

#### **§1.**

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą nieruchomości stanowiące własność Miasta Przasnysz oraz pozostające we współwłasności.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r., wchodzi 346 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 13.215,23 m<sup>2</sup>, w tym:
  - 1) 238 lokali (z czego 135 lokale objęte najmem o charakterze socjalnym – 4.625,70 m<sup>2</sup>) o łącznej powierzchni użytkowej 8.352,82 m<sup>2</sup>, położonych w budynkach komunalnych;
  - 2) 108 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4.862,41 m<sup>2</sup> położonych w budynkach we współwłasności.
3. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu miasta Przasnysz zawierają tabele 1, 2 i 3.

Tabela nr 1.

Mieszkaniowy zasób miasta Przasnysz (ogółem).

l.p.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Nieruchomości we współwłasności	15	108	4.862,41
2.	Budynki komunalne	15	238	8.352,82
Razem:		30	346	13.215,23

Tabela nr 2.

Mieszkaniowy zasób gminy – budynki komunalne (stan na dzień 31 grudnia 2021 r.)

l.p.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
		ogółem		najem o charakterze socjalnym		najem lokali	
1.	3-go Maja 21 *	4	201,52			4	201,52
2.	Jana Kilińskiego 10	6	279,56			6	279,56
3.	Jana Kilińskiego 16	10	357,24			10	357,24
4.	Kolejowa 37	15	343,30	6	112,3	9	231,00
5.	Makowska 142	4	144,50			4	144,50
6.	Marsz. Józefa Piłsudskiego 11/13 **	3	187,25			3	187,25
7.	Henryka Sienkiewicza 3 ***	7	221,67			7	221,67
8.	Stefana Starzyńskiego 2A	18	434,00	6	130,2	12	303,80
9.	Szosa Ciechanowska 6A	16	527,55			16	527,55
10.	Szpitalna 13	39	1.497,48	7	224,45	32	1.273,03
11.	Zawodzie 4 D	16	509,28	16	509,28		
12.	Zawodzie 4 E	14	509,36	14	509,36		
13.	Zawodzie 4 F	14	509,44	14	509,44		
14.	Zawodzie 4 G	24	876,89	24	876,89		
15.	Zawodzie 4 H	48	1753,78	48	1.753,78		
	Razem:	238	8.352,82	135	4.625,70	103	3.727,12

\* budynek wyłączony z eksploatacji

\*\* budynek wyłączony z eksploatacji

\*\*\* lokal o pow. 18,18 m<sup>2</sup> wyłączony z eksploatacji

Tabela nr 3.

Mieszkaniowy zasób miasta – budynki we współwłasności (stan na dzień 31 grudnia 2021 r.)

l.p.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
1.	Akacyjowa 2	7	309,55
2.	Dębowa 2	15	587,70
3.	Dębowa 4	17	756,16
4.	Kacza 3	4	169,58
5.	Lipowa 2	8	349,40
6.	Lipowa 6	10	433,20
7.	Lipowa 10	11	557,00
8.	Osiedlowa 5	9	398,20

9.	Rynek 10	2	107,58
10.	Rynek 16	4	286,00
11.	Marii Skłodowskiej - Curie 2	8	322,84
12.	Stefana Starzyńskiego 2	4	274,00
13.	Szosa Ciechanowska 13	4	112,00
14.	Szkolna 6	3	154,20
15.	Św. Wojciecha 3	2	45,00
	Razem:	108	4.862,41

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Przasnysz w latach 2022 – 2026

#### § 23.

1. Ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów technicznych i budowlanych większość budynków wymaga remontu i modernizacji.
2. Podstawowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, stąd w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Przasnysz są w różnym stanie technicznym, w związku z czym wymagają ponoszenia przez Miasto coraz to większych nakładów finansowych na remonty i bieżącą eksploatację. W związku z tym zachodzi konieczność budowy nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zawodzie 4, który zapewniłby mieszkania potrzebującym rodzinom oczekującym na liście przydziału lokali mieszkalnych oraz pozwoliłby na remonty pozostałych budynków komunalnych na terenie Miasta.
3. Określanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego odbywać się będzie w oparciu o systematyczne przeglądy techniczne określające stopień zużycia budynku, co pozwoli na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
4. Miasto Przasnysz pozyskuje lokale w wyniku naturalnego ruchu ludności tj. wyprowadzenie się najemcy, zgony, eksmisje. Zakłada się, że corocznie w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy pozyska około 5 lokali z naturalnego ruchu ludności. Jednak coroczne pozyskanie lokali z ruchu ludności w ramach istniejącego zasobu, nie zabezpiecza w pełni potrzeb miasta na realizowanie nałożonych ustawą obowiązków zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskim standardzie.
5. W celu pozyskania lokali o odpowiednim standardzie i wielkości jako działania wspomagające wskazuje się:
  - 1) nasilenie kontroli związanej z prawidłowym użytkowaniem lokalu (zgodnie z umową i jego przeznaczeniem), prawidłowym użytkowaniem części wspólnych oraz przestrzeganiem porządku domowego,
  - 2) prowadzenie baz danych lokali, których najemcy deklarują zamiany mieszkań z zachowaniem przepisów uchwały Rady Miejskiej w Przasnyszu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

## Rozdział 3

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

### **§ 3.**

1. Z uwagi na regulacje ustawowe Miasto podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:
  - 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
  - 2) zapewnienie lokali zamiennych;
  - 3) realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy, określane są przez zarządcę zasobu mieszkaniowego gminy, na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego m. in. z przeglądów technicznych, a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów instytucji zewnętrznych np. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, Państwowej Straży Pożarnej. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.
3. Zdecydowana większość budynków komunalnych wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
4. Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2022 – 2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz utworzenie nowych lokali – tabela nr 4.
5. Potrzeby remontowe części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez właścicieli lokali w drodze uchwał. Miasto przekazuje zaliczki na fundusz remontowy za lokale będące jego własnością, zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnot.

Tabela nr 4.

Stan techniczny budynków i zakres wymaganych prac remontowych w poszczególnych latach.

Lp.	Adres	Zakres robót	Wartość szacunkowa (zł)	Planowany termin wykonania
1.	<b>ul. Jana Kilińskiego 10</b>	Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	5 000,00	2022
		Doraźny remont podłogi w lokalu nr 3.	3 000,00	2022
		Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków wraz z wykonaniem instalacji c.o. w budynku.	60 000,00	2022 – 2023
		Remont balkonów w celu odciążenia konstrukcji.	25 000,00	2022 – 2023
		Odciążenie stropu nad I piętrem poprzez dodanie dodatkowych słupów pod płatwiami.	25 000,00	2022 – 2023
		Remont klatki schodowej.	3 000,00	2024
		Termomodernizacja budynku (odwodnienie budynku, izolacja przeciwwilgociowa i termiczna fundamentów, izolacja termiczna 3 ścian zewnętrznych, dachu).	200 000,00	2024 – 2025
2.	<b>ul. Jana Kilińskiego 16</b>	Wybudowanie nowego budynku spełniającego obecne normy i wymagania techniczne.	6 500 000,00	2024 – 2026
3.	<b>ul. Kolejowa 37</b>	Remont pokrycia dachowego na komórkach gospodarczych.	15 000,00	2022
		Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków wraz z wykonaniem instalacji c.o. w budynku.	150 000,00	2022 – 2023
		Modernizacja lokali mieszkalnych pod kątem poprawy warunków sanitarnych wraz z wykonaniem wentylacji w łazienkach wydzielonych przez lokatorów we własnym zakresie lub ew. zmiana układu funkcjonalnego budynku.	100 000,00	2023-2025
		Malowanie korytarzy.	3 000,00	2024
		Termomodernizacja budynku (odwodnienie budynku, izolacja termiczna fundamentów, ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej).	180 000,00	2024 – 2026
4.	<b>ul. Makowska 142</b>	Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków wraz z wykonaniem instalacji c.o. w budynku.	40 000,00	2022 – 2023

		Malowanie klatki schodowej.	5 000,00	2024
		Termomodernizacja budynku (izolacja termiczna fundamentów, ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej).	150 000,00	2025 – 2026
		Wykonanie drenażu wokół budynku.	75 000,00	2025 – 2026
5.	<b>ul. Henryka Sienkiewicza 3</b>	Remont kominów ponad dachem wraz z montażem ław kominarskich.	25 000,00	2022
		Zabezpieczenie antykorozyjne pokrycia dachowego wraz z wymianą obróbek blacharskich.	20 000,00	2022
		Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków wraz z wykonaniem instalacji c.o. w budynku.	60 000,00	2022 – 2023
		Wykonanie wentylacji i instalacji nawiewnej do urządzeń grzewczych.	10 000,00	2023
		Remont klatki schodowej.	5 000,00	2024
		Termomodernizacja budynku (odwodnienie budynku, izolacja przeciwwilgociowa i termiczna fundamentów, izolacja termiczna ścian zewnętrznych, dachu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej) wraz z naprawą konstrukcji murowanych	250 000,00	2025 – 2026
		Remont balkonu.	10 000,00	2025 – 2026
		Wzmocnienie stropu nad I piętrem.	30 000,00	2026
6.	<b>ul. Stefana Starzyńskiego 2a</b>	Remont klatki schodowej, wymiana balustrady na spełniającą normy budowlane.	15 000,00	2022
		Naprawa narożnika płd.-wsch. oraz ściany szczytowej wschodniej.	50 000,00	2022 – 2023
		Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków wraz z wykonaniem instalacji c.o. w budynku.	180 000,00	2022 – 2023
		Wymiana obróbek blacharskich.	15 000,00	2022 – 2023
		Modernizacja lokali mieszkalnych pod kątem poprawy warunków sanitarnych z ew. zmianą układu funkcjonalnego budynku.	50 000,00	2025
		Termomodernizacja budynku (odwodnienie budynku, izolacja termiczna fundamentów, ścian zewnętrznych, stropodachu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej).	250 000,00	2025 – 2026
7.		Wymiana kotła c.o.	40 000,00	2022



	<b>ul. Szosa Ciecchanowska 6 A</b>	Malowanie klatki schodowej i korytarzy	10 000,00	2022
		Montaż ław oraz stopni kominiarskich	50 000,00	2023
		Termomodernizacja budynku (izolacja termiczna ścian zewnętrznych poddasza, docieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją, wymiana stolarki okiennej)	130 000,00	2023
8.	<b>ul. Szpitalna 13</b>	Wymiana szafek instalacji elektrycznej na klatkach schodowych na szafki spełniające obecne normy.	30 000,00	2022
		Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków wraz z wykonaniem instalacji c.o. w budynku.	400 000,00	2022 – 2023
		Odciążenie stropu nad I piętrem poprzez opróżnienie lokali na poddaszu.	50 000,00	2026
		Wymiana schodów na klatkach schodowych na ogniotrwałe.	100 000,00	2026
		Modernizacja lokali mieszkalnych pod kątem poprawy warunków sanitarnych.	100 000,00	2026
		Wykonanie remontu klatek schodowych.	50 000,00	2026
		Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	40 000,00	2026
		Zmiana układu funkcjonalnego budynku (łączenie pomieszczeń w celu przywracania funkcji lokalu mieszkalnego z pełnym zapleczem sanitarnym).	2 000 000,00	2026
9.	<b>ul. Zawodzie 4D</b>	Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej. Zadanie wiąże się z wykonaniem sieci c.o. w budynku.	200 000,00	2022 – 2023
		Naprawa nadproży okiennych.	50 000,00	2022 – 2023
		Termomodernizacja budynku.	300 000,00	2022 – 2023
		Remont klatki schodowej i korytarzy	30 000,00	2024
10.	<b>ul. Zawodzie 4E</b>	Termomodernizacja budynku.	300 000,00	2022 – 2023
		Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej. Zadanie wiąże się z wykonaniem sieci c.o. w budynku.	200 000,00	2022 – 2023
		Remont klatki schodowej i korytarzy	50 000,00	2024
11.	<b>ul. Zawodzie 4F</b>	Termomodernizacja budynku.	300 000,00	2022 – 2023

		Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej. Zadanie wiąże się z wykonaniem sieci c.o. w budynku.	200 000,00	2022 – 2023
		Remont klatki schodowej i korytarzy	30 000,00	2023
12.	<b>ul. Zawodzie 4G</b>	Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej. Zadanie wiąże się z wykonaniem sieci c.o. w budynku.	300 000,00	2022 – 2023
13.	<b>ul. Zawodzie 4H</b>	Wymiana źródeł ciepła w tym źródeł przygotowania posiłków podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej. Zadanie wiąże się z wykonaniem sieci c.o. w budynku.	300 000,00	2022 – 2023

**Rozdział 4**  
**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**  
**§ 4.**

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność miasta jest:
  - 1) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta,
  - 2) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.
2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Przasnyszu w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. W oparciu o ww. uchwałę w okresie: II półrocze 2017 – 2020 sprzedano 14 lokali dotychczasowym najemcom.

Tabela nr 5.

Liczba sprzedanych mieszkań wraz z ich powierzchnią użytkową oraz wpływy z ich sprzedaży.

Lp.	Rok zbycia lokali	Ilość zbytych lokali	Pow. użytkowa sprzedanych lokali (m <sup>2</sup> )	Wpływy ze sprzedaży mieszkań (zł)
1	2017 – II półrocze	4	183,97	75.806,03
2	2018	9	397,68	163.440,01
3	2019	0	0	0
4	2020	1	60,46	39.299,00
5	2021	0	0	0
<b>Razem:</b>		<b>14</b>	<b>642,11</b>	<b>278.545,04</b>

4. Na podstawie danych określonych w tabeli określa się prognozę dalszej sprzedaży w latach 2022 – 2026 na poziomie 3 lokali rocznie.

**Rozdział 5**  
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**  
**§ 5.**

1. Polityka czynszowa miasta powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu miasta do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty.
2. Dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - 1) czynsz za lokale,
  - 2) czynsz za lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.
3. Miesięczną stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy miasto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Przasnysza, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz postanowień niniejszej uchwały.
4. Stawkę czynszu za lokale objęte najmem socjalnym położone:
  - 1) w budynkach wybudowanych po 2005 roku ustala się na poziomie do 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Przasnysz,
  - 2) w budynkach wybudowanych do końca 2005 roku ustala się do wysokości do 30% najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Miasto Przasnysz.

5. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe ustalana będzie według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie jak dla lokali objętych najmem socjalnym, zgodnie z ust. 4 pkt 2.
6. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową. Wprowadza się czynniki związane z wartością użytkową lokalu, które będą obniżać bazową stawkę czynszu. Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje zgodnie z tabelą nr 6. Lokale te zalicza się do I kategorii. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne lub ich brak. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz w roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie miasto posiada ułamkowe udziały, miasto jest zobowiązane wносить opłaty według stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.
7. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

Tabela nr 6.

Tabela oczynszowania mieszkań.

<b>Grupa</b>	<b>Wyposażenie lokalu</b>	<b>% udział do stawki bazowej</b>
I	instalacja centralnego ogrzewania, instalacja ciepłej wody z sieci miejskiej, łazienka z w-c instalacja centralnego ogrzewania i instalacja ciepłej wody z kotłowni olejowej, łazienka z w-c	100
II	instalacja centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, łazienka z w-c instalacja centralnego ogrzewania z kotłowni olejowej, łazienka z w-c	95
III	etażowa instalacja centralnego ogrzewania, łazienka z w-c	90
IV	etażowa instalacja centralnego ogrzewania, łazienka etażowa instalacja centralnego ogrzewania, w-c etażowa instalacja centralnego ogrzewania, wspólna łazienka	85
V	ogrzewanie piecowe, łazienka z w-c	80
VI	ogrzewanie piecowe, łazienka z w-c ogrzewanie piecowe, w-c	75
VII	ogrzewanie piecowe, w-c, wspólna łazienka ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka	70
VIII	ogrzewanie piecowe, ustęp suchy w podwórzu	60

8. Osobom zalegającym z opłatami czynszowymi możliwe jest udzielanie pomocy w formie ulg ustalonych uchwałą Rady Miejskiej w Przasnyszu w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym, przypadających miastu Przasnysz oraz jego jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowiła pomoc publiczną, a także wskazania organów do tego uprawnionych.

9. **Miasto** będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę poziomu ściągłości czynszów za lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy.

#### § 6.

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego.
2. Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy.
3. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku i określa się według poniższej tabeli:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
Do 100% najniższej emerytury	Do 70% najniższej emerytury	10
Od 101% do 120% najniższej emerytury	Od 71% do 90% najniższej emerytury	5

### Rozdział 6

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

#### § 7.

1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy realizowane jest przez Zarządcę, na podstawie zawartej umowy.
2. Zadaniem Zarządcy, o którym mowa w ust. 1, jest:
  - 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
  - 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
  - 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności najemcom lokali mieszkalnych, ich pobieranie i rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności,
  - 4) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
  - 5) prowadzenie obsługi finansowo – księgowej zasobów mieszkaniowych,
  - 6) zawieranie umów niezbędnych do bieżącego zarządzania powierzonymi zasobami mieszkaniowymi,
  - 7) zapewnienie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków i ich otoczenia,
  - 8) zlecanie i nadzór nad prowadzonymi bieżącymi naprawami i konserwacją budynków.
3. Miasto jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Burmistrz Przasnysza lub osoba przez niego upoważniona.

### Rozdział 7

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026

#### § 8.

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie miasta będą dochody pochodzące z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali oraz środki z budżetu miasta. Budowa oraz remonty budynków będą przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu miasta lub pozyskanych środków zewnętrznych.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej miasta w latach 2022 – 2026 będzie mogło odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
- 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów,
- 3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
- 4) z innych źródeł.

### **Rozdział 8**

#### **Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w tys. zł**

##### **§ 9.**

1. Przewidywaną wysokość wydatków w latach 2022 – 2026 z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji, w tym: koszty administrowania nieruchomościami wspólnymi	305.000,00	310.000,00	310.000,00	320.000,00	320.000,00
2.	Koszty remontów w tym: bieżąca konserwacja, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty remontów	230.000,00	138.000,00	96.000,00	60.000,00	295.000,00
3.	Koszty inwestycyjne	925.000,00	2.265.000,00	1.210.000,00	3.050.000,00	5.500.000,00
	Wydatki ogółem (zł)	1.460.000,00	2.713.000,00	1.616.000,00	3.430.000,00	6.115.000,00

2. Na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy składają się:
  - 1) wynagrodzenie administrowanie,
  - 2) wydatki ponoszone w związku z bieżącą eksploatacją budynków,
  - 3) wydatki ponoszone na bieżące naprawy.

### **Rozdział 9**

#### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

##### **§ 10.**

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

- 1) stały monitoring stanu technicznego budynków,
- 2) niezbędne remonty i modernizacje budynków,

- 3) planowanie i prowadzenie budowy nowych budynków,
- 4) działania mające na celu zamianę mieszkań będących w zasobach mieszkaniowych miasta,
- 5) adaptację na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez miasto,
- 6) wydzielenie z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych,
- 7) poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie remontów i budownictwa komunalnego.

Przedstawiony powyżej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Przasnysz na lata 2022 – 2026” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.