

**UCHWAŁA NR XLVI/458/17  
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 30 listopada 2017 r.

**w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszaków na lata  
2018-2022.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r. poz. 1875.) 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.), Rada Miejska w Wyszakowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wyszaków na lata 2018-2022” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszakowa.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 r.

Przewodnicząca Rady

**Elżbieta Piórkowska**

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WYSZKÓW NA LATA 2018-2022**

### **Rozdział I Przepisy ogólne**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszkanie na lata 2018-2022 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział II**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wyszkanie tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe) oraz lokale mieszkalne położone na terenie szkół gminnych.

Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Wyszków według form własności przedstawiają poniższe tabele:

### Budynki stanowiące w całości własność gminy

| Lp. | Adres budynku  | Rok budowy | Ilość lokali | Pow. użytkowa  | W tym lokale socjalne | Pow. użytkowa  | Wyposażenie techniczne lokali |    |          |     |
|-----|----------------|------------|--------------|----------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|----|----------|-----|
|     |                |            |              |                |                       |                | c o                           | cw | wod.-kan | gaz |
| 1   | Kościuszki 41B | 2002       | 18           | 701,65         |                       |                | x                             | x  | x        | x   |
| 2   | Daszyńskiego 1 | 1940       | 8            | 247,05         |                       |                | -                             | -  | x        | -   |
| 3   | Przemysłowa 4B | 1996*      | 4            | 176,90         | 1                     | 43,24          | x                             | -  | x        | -   |
| 4   | Serocka 32     | 1954       | 3            | 105,00         |                       |                | x                             | x  | x        | x   |
| 5   | Serocka 1      | 1961       | 8            | 306,20         | 1                     | 38,30          | -                             | -  | x        | -   |
| 6   | Serocka 1A     | 1974       | 23           | 548,44         | 13                    | 233,02         | -                             | -  | x        | -   |
| 7   | Serocka 1B     | 1983       | 35           | 777,49         | 18                    | 343,77         | -                             | -  | x        | -   |
| 8   | Łączna 24      | 1983       | 26           | 588,28         | 10                    | 194,64         | -                             | -  | x        | -   |
| 9   | Łączna 30      | 1985       | 26           | 566,34         | 11                    | 220,36         | -                             | -  | x        | -   |
| 10  | Na Skarpie 26  | 1945       | 4            | 127,50         |                       |                | -                             | -  | x        | -   |
| 11  | Serocka 11B    |            | 1            | 28             |                       |                | x                             | x  | x        | x   |
|     | <b>ogółem</b>  |            | <b>156</b>   | <b>4172,83</b> | <b>54</b>             | <b>1073,33</b> |                               |    |          |     |

\* – adaptacja budynku

### Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

| lp | Adres budynku   | Rok budowy | Lokale ogółem |                 | Lokale gminne |                | Wyposażenie techniczne lokali |    |          |     |
|----|-----------------|------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|-------------------------------|----|----------|-----|
|    |                 |            | Ilość lokali  | pow. użytkowa   | Ilość lokali  | pow. użytkowa  | co                            | cw | wod.-kan | gaz |
| 1  | Prosta 8b       | 1963       | 22            | 998,17          | 18            | 796,44         | x                             | x  | x        | x   |
| 2  | Prosta 10       | 1963       | 24            | 1068,52         | 14            | 626,16         | x                             | x  | x        | x   |
| 3  | Prosta 12       | 1963       | 18            | 773,04          | 11            | 469,64         | x                             | x  | x        | x   |
| 4  | Prosta 20       | 1967       | 25            | 992,85          | 13            | 530,91         | x                             | x  | x        | x   |
| 5  | Sowińskiego 25  | 1963       | 18            | 787,82          | 9             | 270,74         | x                             | x  | x        | x   |
| 6  | Sowińskiego 28b | 1966       | 80            | 3328,92         | 45            | 1859,94        | x                             | x  | x        | x   |
| 7  | Sowińskiego 30  | 1961       | 26            | 1169,97         | 9             | 364,48         | x                             | x  | x        | x   |
| 8  | Okrzei 83       | 1967       | 25            | 986,37          | 9             | 359,10         | x                             | x  | x        | x   |
| 9  | 3 Maja 12       | 1988       | 39            | 1866,37         | 24            | 1112,70        | x                             | x  | x        | x   |
| 10 | 3 Maja 16       | 1986       | 32            | 1461,20         | 16            | 783            | x                             | x  | x        | x   |
| 11 | Sikorskiego 27  | 1992       | 24            | 1035,60         | 16            | 690,40         | x                             | x  | x        | x   |
| 12 | Sikorskiego 29  | 1993       | 30            | 1705,50         | 13            | 692,10         | x                             | x  | x        | x   |
| 13 | Geodetów 66     | 1988       | 24            | 1504,40         | 1             | 80,20          | x                             | x  | x        | x   |
|    | <b>ogółem</b>   |            | <b>387</b>    | <b>17478,73</b> | <b>198</b>    | <b>8635,81</b> |                               |    |          |     |

2. Zgodnie z uchwałą nr X/65/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zasobie mieszkaniowym gminy wydziela się zwalniane lokale zlokalizowane w budynkach przy ul. Łącznej 24 i 30, Na Skarpie 26 oraz przy ul. Serockiej 1, 1a i 1b w Wyszkanie, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne. Tego rodzaju działania

pozwołą między innymi na zapewnienie lokali socjalnych rodzinom uprawnionym na mocy wyroków sądowych.

Prognozowany stan mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszaków z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne przedstawia poniższa tabela:

|                          | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| Liczba lokali ogółem     | 350  | 350  | 349  | 349  | 348  |
| w tym: lokale mieszkalne | 291  | 290  | 288  | 287  | 285  |
| lokale socjalne          | 59   | 60   | 61   | 62   | 63   |

4. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zapewnia lokale zamienne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Tego rodzaju działania pozwolą między innymi na wykonanie wyroków eksmisyjnych z lokali komunalnych i zwolnienie ich dla rodzin zamieszkujących dotychczas w gorszych warunkach.

5. Ze względu na stan techniczny i nieopłacalność remontu powinno się jak najszybciej wykwaterować lokatorów z budynku przy ul. Przemysłowej 4B w Wyszakowie. Budynek został zaadaptowany w 1996 r. Mieszka w nim cztery rodziny, z których trzy rodziny mają umowy na czas nieoznaczony, zatem przysługują im lokale zamienne. Stan techniczny pozostałych budynków w latach 2018-2022 będzie ulegał stopniowej poprawie, odpowiednio do środków finansowych przeznaczonych na konieczne remonty i modernizacje budynków.

6. Sprzedaż lokali na rzecz najemców powoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Przewiduje się, że na koniec 2022 r. gmina będzie właścicielem około 348 mieszkań, bowiem od 2012 r. po zmniejszeniu bonifikaty przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców do 10% wartości rynkowej mieszkania, znacznie zmalało zainteresowanie wykupem przedmiotowych lokali mieszkalnych.

7. W latach 2018-2022 gmina nie planuje budowy mieszkań komunalnych ani socjalnych.

8. Zwiększenie ilości mieszkań na wynajem nastąpi poprzez budowę mieszkań przez Wyszakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego- spółka z o.o., której właścicielem jest gmina. Chociaż formalnie mieszkania budowane na wynajem nie są zaliczane do mieszkaniowego zasobu gminy, to w przypadku gdy gmina jest właścicielem spółki, mają one dla tego zasobu duże znaczenie.

9. W sytuacjach kryzysowych związanych z przemocą w rodzinie lub klęską żywiołową gmina będzie korzystała z pomieszczeń tymczasowych użyczonych przez Ośrodek MONAR w ramach współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Wyszakowie.

### **Rozdział III**

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

1. Jednym z najważniejszych problemów do rozwiązania w dziedzinie gospodarki lokalowej jest stan techniczny budynków mieszkalnych, będących w zasobie Gminy Wyszaków. Obecny czynsz nie wystarcza do pełnego pokrycia potrzeb remontowych i modernizacyjnych, toteż niezbędne są dodatkowe środki z budżetu gminy.

**Rok 2018**

| lp | Adres budynku     | Zakres planowanych remontów  | Przewidywany koszt w tys. zł |
|----|-------------------|--|------------------------------|
| 1  | Łączna 24         | Docieplenie ściany południowej oraz wykonanie opaski wokół budynku                           | 30                           |
| 2  | Łączna 30         | Naprawa poszycia dachowego i remont kominów  | 40                           |
| 3  | Serocka 32        | Wymiana cyrkulacji ciepłej wody, wymiana wodomierzy, wymiana zaworów termostatycznych        | 5                            |
| 4  | T.Kościuszki 41B  | Wymiana wodomierzy<br>Remont klatki schodowej  | 4<br>40                      |
| 5  | I. Daszyńskiego 1 | Wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, zakup pieca gazowego, wykonanie posadzki w piwnicy | 65                           |
| 6  |                   | Wymiana okien i drzwi zewnętrznych   | 50                           |
| 7  |                   | Remont lokali do ponownego zasiedlenia   | 60                           |
| 8  |                   | Fundusz remontowy dla wspólnot mieszkaniowych  | 158                          |
|    | razem             |  | 452                          |

**Rok 2019**

| lp | Adres budynku | Zakres planowanych remontów   | Przewidywany koszt w tys. zł |
|----|---------------|---|------------------------------|
| 1  | Łączna 24     | Wykonie przyłącza gazowego do budynku   | 8                            |
| 2  | Łączna 30     | Wykonanie przyłącza gazowego do budynku   | 8                            |
| 3  | Serocka 1     | Docieplenie ściany południowej, malowanie elewacji, wykonanie daszków nad wejściami do lokali | 50                           |
| 4  | Serocka 1A    | Wykonanie instalacji wodnokanalizacyjnej, montaż kompaktów WC w lokalach                      | 40                           |
| 5  |               | Wymiana okien i drzwi zewnętrznych  | 50                           |
| 6  |               | Remont lokali do ponownego zasiedlenia  | 50                           |
| 7  |               | Fundusz remontowy dla wspólnot mieszkaniowych   | 165                          |
|    | razem         |   | 371                          |

**Rok 2020**

| lp | Adres budynku | Zakres planowanych remontów  | Przewidywany koszt w tys. zł |
|----|---------------|--|------------------------------|
| 1  | Łączna 24     | Wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, zakup pieców do lokali               | 80                           |
| 2  | Łączna 30     | Wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, zakup pieców do lokali               | 80                           |
| 3  | Serocka 1A    | Docieplenie ścian frontowych, wykonanie opaski oraz malowanie elewacji budynku | 60                           |
| 4  |               | Wymiana okien i drzwi zewnętrznych   | 10                           |
| 5  |               | Remont lokali do ponownego zasiedlenia   | 50                           |
| 6  |               | Fundusz remontowy dla wspólnot mieszkaniowych                                  | 170                          |
|    | razem         |  | 450                          |

**Rok 2021**

| lp | Adres budynku | Zakres planowanych remontów   | Przewidywany koszt w tys. zł |
|----|---------------|---|------------------------------|
| 1  | Serocka 1A    | Odwodnienie i utwardzenie nawierzchni przed budynkiem   | 50                           |
| 2  | Serocka 1B    | Docieplenie ścian frontowych, wykonanie opaski oraz malowanie elewacji budynku<br>Odwodnienie i utwardzenie nawierzchni przed budynkiem | 80<br>60                     |
| 3  | Serocka 32    | Malowanie elewacji  | 5                            |
| 4  |               | Wymiana okien i drzwi zewnętrznych  | 10                           |
| 5  |               | Remont lokali do ponownego zasiedlenia  | 50                           |
| 6  |               | Fundusz remontowy dla wspólnot mieszkaniowych   | 175                          |
|    | razem         |   | 430                          |

**Rok 2022**

| lp | Adres budynku | Zakres planowanych remontów                                   | Przewidywany koszt w tys. zł |
|----|---------------|---|------------------------------|
| 1  | Serocka 1A    | Remont klatek schodowych, wymiana drzwi wejściowych do klatek | 20                           |
| 2  | Serocka 1B    | Remont klatek schodowych, wymiana drzwi wejściowych do klatek | 30                           |
| 3  | Łączna 24     | Remont klatek schodowych, wymiana drzwi wejściowych do klatek | 15                           |
| 4  | Łączna 30     | Remont klatek schodowych, wymiana drzwi wejściowych do klatek | 15                           |
| 5  |               | Wymiana okien i drzwi zewnętrznych                            | 10                           |
| 6  |               | Remont lokali do ponownego zasiedlenia                        | 50                           |
| 7  |               | Fundusz remontowy dla wspólnot mieszkaniowych                 | 175                          |
|    | razem         |   | 315                          |

2. W ramach posiadanych środków planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa technicznego budynków oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, a w szczególności:

- 1) remonty dachów i kominów;
- 2) remonty instalacji wodnokanalizacyjnych;
- 3) wymianę instalacji gazowych;
- 4) ocieplenie i elewacja budynków;
- 5) wymiana drzwi i okien.

Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

| Nazwa zadania  | 2018<br>w tys. zł | 2019<br>w tys. zł | 2020<br>w tys. zł | 2021<br>w tys. zł | 2022<br>w tys. zł |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Remonty i modernizacje w budynkach gminy ogółem, w tym:</b>                   | <b>294</b>        | <b>206</b>        | <b>280</b>        | <b>255</b>        | <b>140</b>        |
| wykonanie instalacji gazowych z dostosowaniem do ogrzewania mieszkań w budynkach | 65                | 16                | 160               | 0                 | 0                 |
| wykonanie instalacji wodnokanalizacyjnej w budynku Serocka 1A                    | 0                 | 40                | 0                 | 0                 | 0                 |
| wymiana pokryć dachowych i remont kominów  | 40                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| roboty elewacyjne i dociepleniowe  | 30                | 50                | 60                | 85                | 0                 |

|   |            |            |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| przygotowanie lokali do ponownego zasiedlenia                     | 60         | 50         | 50         | 50         | 50         |
| remonty instalacji gazowych, elektrycznych i wodnokanalizacyjnych | 9          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| remont klatek schodowych  | 40         | 0          | 0          | 0          | 80         |
| wymiana okien i drzwi zewnętrznych                                | 50         | 50         | 10         | 10         | 10         |
| remont dróg i chodników   | 0          | 0          | 0          | 110        | 0          |
| <b>Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych</b>     | <b>158</b> | <b>165</b> | <b>170</b> | <b>175</b> | <b>175</b> |
| <b>Razem</b>  | <b>452</b> | <b>371</b> | <b>450</b> | <b>430</b> | <b>315</b> |

## Rozdział IV

### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszaków prowadzona jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) oraz uchwały nr XIX/2/2004 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 19 lutego 2007 r. w sprawie warunków zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wyszaków w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców tych lokali oraz zasad przyznawania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rada Miejska w Wyszakowie przeznaczona do sprzedaży lokale mieszkalne z wyłączeniem lokali usytuowanych w budynkach przy ul. Łącznej 24 i 30, ul. Serockiej 1, 1A i 1B, ul. Na Skarpie 26, ul. Przemysłowej 4B, ul. Ignacego Daszyńskiego 1 oraz lokali wybudowanych po 2000 roku przy ul. Tadeusza Kościuszki 41B. Prawo pierwokupu lokalu mieszkalnego zachowują ich najemcy. W latach 2018-2022 przewidywana jest sprzedaż około 25 lokali mieszkalnych, tj. 5 mieszkań rocznie.

## Rozdział V

### Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się zasady polityki czynszowej, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Wyszaków, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

W związku z wysokimi kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego, należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonej przez Wojewodę Mazowieckiego. Uzyskane z tego tytułu dochody będą przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy. Zarządca w imieniu Gminy Wyszaków będzie prowadził działania mające na celu skuteczną windykację zaległości czynszowych, co pozwoli na zwiększenie wpływów z tytułu bieżących należności w ramach gospodarowania zasobem.

2. Burmistrz Wyszakowa ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających w tym zakresie przepisów prawa, uwzględniając ustalone czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartości użytkowe lokali mieszkalnych:

1) czynniki obniżające:



- a) lokal bez wody
  - b) lokal bez kanalizacji
- 2) czynniki podwyższające:
- a) instalacja gazowa
  - b) instalacja c.o.
  - c) instalacja c. w.
  - d) instalacja zimnej wody
  - e) instalacja kanalizacyjna

4. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się na poziomie 50% stawki najniższego czynszu lokali mieszkalnych, obowiązującej w zasobie mieszkaniowym Gminy Wyszków.

5. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

6. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Wyszkowa uprawniony jest do zastosowania ulg, tj. umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych, mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Wyszków i jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu lub osób uprawnionych do udzielania ulg.

7. Ustala się wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 200% czynszu, jaki płaciłby lokator, gdyby posiadał tytuł prawny.

## **Rozdział VI**

### **Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Gmina posiada możliwość swobodnego wyboru formy organizacyjno-prawnej działalności w sferze użyteczności publicznej, w tym również w zakresie mieszkalnictwa. Mieszkaniowym zasobem gminy może zarządzać np. zakład budżetowy, jednostka budżetowa, jednoosobowa spółka gminy lub obcy podmiot prawny.

2. Obecnie mieszkaniowym zasobem gminy, określonym w rozdziale I ust.1 pkt 1 załącznika do niniejszej uchwały, zarządza Wyszkowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., od której oczekuje się:

- 1) efektywnego i sprawnego zarządzania;
- 2) poprawy standardu zasobów mieszkaniowych poprzez termomodernizację budynków oraz modernizację lokali zmierzającą do zminimalizowania ilości mieszkań bez kanalizacji i centralnego ogrzewania;
- 3) poprawy jakości obsługi administracyjnej najemców;
- 4) ograniczenia wzrostu kosztów utrzymania.

3. Na lata 2018-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Wyszków.

4. Zarządzanie lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

5. Lokalami mieszkalnymi położonymi na terenie szkół gminnych zarządzają dyrektorzy tych szkół.

## Rozdział VII

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1.W latach 2018-2022 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki budżetowe gminy z przeznaczeniem na remonty i modernizacje;
- 4) fundusz remontowy utworzony przez wspólnoty mieszkaniowe.

| Źródła finansowania                                       | 2018<br>/ tys. zł/ | 2019<br>/ tys. zł/ | 2020<br>/tys. zł/ | 2021<br>/ tys. zł/ | 2022<br>/tys. zł/ |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne                    | 353                | 360                | 360               | 365                | 365               |
| Wpływy z czynszów za lokale użytkowe                      | 98                 | 98                 | 98                | 100                | 100               |
| Środki budżetowe gminy w tym:                             | 643                | 548                | 622               | 590                | 475               |
| - fundusz remontowy tworzony przez wspólnoty mieszkaniowe | 158                | 165                | 170               | 170                | 175               |
| <b>razem</b>  | <b>1094</b>        | <b>1006</b>        | <b>1080</b>       | <b>1055</b>        | <b>940</b>        |

2.Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz dochodów uzyskiwanych z tytułu najmu lokali użytkowych i garaży.

## Rozdział VIII

**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

1.Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy obejmują trzy podstawowe elementy:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali, w tym:
  - a) koszty utrzymania porządku wokół budynków oraz w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
  - b) koszty utrzymania terenów zielonych,
  - c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
  - d) koszty utrzymania urządzeń przeciwpożarowych,
  - e) koszty wykonania przeglądów technicznych budynków i instalacji w lokalach,
  - f) opłaty stałe za dostawę energii cieplnej, elektrycznej, wody oraz odprowadzanie ścieków,
  - g) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) Koszty remontów, w tym:
  - a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
  - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali i pomieszczeń wspólnego użytku,
  - c) koszty napraw dróg wewnętrznych, zatok parkingowych, placów zabaw oraz napraw przyłączy sieciowych,

- d) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
  - e) wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych;
- 3) Koszty zarządu- wynagrodzenie dla zarządcy.
2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.
- 1) Właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokali oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych, w tym:
    - a) uiszczają zaliczki na eksploatację bieżącą i wynagrodzenie dla zarządcy,
    - b) uiszczają wpłaty na fundusz remontowy;
  - 2) Wszystkie opłaty podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych.
3. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w pięciu kolejnych latach będą utrzymywały się na zbliżonym poziomie. Wzrosną jedynie wydatki na fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co wynika z termomodernizacji budynków.
- Planowana wysokość wydatków z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2022

| Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego     | 2018<br>/ tys. zł / | 2019<br>/ tys. zł / | 2020/<br>tys. zł / | 2021<br>/ tys. zł / | 2022<br>/ tys. zł / |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji                             | 451                 | 444                 | 439                | 434                 | 435                 |
| Koszty zarządu nieruchomościami - wynagrodzenie zarządcy | 191                 | 191                 | 191                | 191                 | 191                 |
| Koszty remontów i modernizacji                           | 294                 | 206                 | 280                | 255                 | 140                 |
| Wpłaty do wspólnot na fundusz remontowy                  | 158                 | 165                 | 170                | 175                 | 175                 |
| ogółem   | 1094                | 1006                | 1080               | 1055                | 940                 |

## Rozdział IX

### Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji mieszkaniowego zasobu gminy

1. Mając na uwadze fakt, że sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzi do stopniowego zmniejszania mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszków, w 2012 r. została zmniejszona wysokość bonifikaty z 70% na 10% przy sprzedaży lokali na rzecz najemców tych lokali, w ten sposób zmniejszyło się zainteresowanie wykupem mieszkań.
2. Biorąc pod uwagę racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszków oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć w szczególności następujące zasady:
  - 1) przy zamianie lokali między lokatorami należy umożliwić dokonanie tych zamian lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych. Osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec gminy, który zobowiąże się do zapłaty zaległości czynszowych dłużnika;
  - 2) preferowanie zamian na lokal mniejszy lub socjalny z zasobu gminy – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat należnych od lokatora;
  - 3) stymulowanie zamian w ramach zasobu tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodzin, jak i ich sytuacji materialnej;

- 4) wskazując lokal do wykonania eksmisji, w odniesieniu do osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, należy kierować się nie tylko datą wydania wyroku, ale również:
  - a) powierzchnią lokalu socjalnego,
  - b) względami społecznymi,
  - c) uciążliwością dla innych współmieszkańców;
- 5) poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Wyszków powinna polegać na kontynuowaniu procedury wypowiedzania umów najmu najemcom zalegającym z opłatą czynszu, co powinno być poprzedzone nie tylko zawarciem ugody ale również propozycją zamiany lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu gminy na mniejszy i tańszy w eksploatacji.
3. Pomieszczenia tymczasowe będą dostarczane przez gminę na wniosek Komornika prowadzącego egzekucję.
4. W celu wykonywania zadań, o których mowa w art.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronę praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zmianami), polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w przypadku gdy mieszkaniowy zasób gminy jest niewystarczający, do zaspokojenia tych potrzeb Gmina Wyszków dopuszcza możliwość podjęcia współpracy z innymi właścicielami lokali mieszkalnych, a w szczególności z Wyszkowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., polegającej na możliwości skierowania do zasiedlenia lokali w WTBS Sp. z o.o. rodzin, zamieszkujących w lokalach komunalnych, znajdujących się w odpowiedniej sytuacji finansowej, chcących poprawić swoje warunki mieszkaniowe. Przeprowadzając się do mieszkań w budynkach spółki, rodziny pozostawiłyby do dyspozycji gminy dotychczas użytkowane mieszkania, dzięki temu nastąpi zwolnienie mieszkań dla rodzin o niższych dochodach. Partycypację do WTBS wpłaciłaby gmina, zaś kaucję i czynsz obowiązujący w spółce płaciliby najemcy. Zasady współpracy Gminy Wyszków z WTBS Sp. o.o. zostałyby określone w stosownej umowie.
5. W sytuacjach kryzysowych Gmina Wyszków będzie korzystać z pomieszczeń tymczasowych, zlokalizowanych w budynku administracyjnosocjalnym przy ul. Komunalnej 10a, użyczonych przez stowarzyszenie MONAR.

Przewodnicząca Rady

**Elżbieta Piórkowska**