

**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**

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 (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875), 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.), **Rada Miejska w Przasnyszu uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Przasnysz na lata 2017-2021” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Przasnysza.

§ 3. Traci moc uchwała nr XI/70/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Przasnysz na lata 2015-2019.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**mgr Piotr Jeronim**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO PRZASNYSZ NA LATA 2017-2021**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Przasnysz został opracowany stosownie do 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.)

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§1.**

1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Przasnysz na lata 2017-2021, określający podstawowe kierunki działania gminy Miasto Przasnysz w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Przasnysz według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Przasnysz na lata 2017-2021 jest dokumentem określającym podstawowe zasady oraz cele prowadzonej przez miasto Przasnysz polityki mieszkaniowej.

Realizacja programu przyczynia się do posiadania przez mieszkańców miasta Przasnysz lokali, które dają możliwość większego usamodzielnienia się i rozpoczęcia samodzielnego życia.

Z uwagi na ograniczoną ilość zasobu mieszkaniowego, jaki posiada miasto Przasnysz, należy zwrócić uwagę, aby gospodarując zasobem mieszkaniowym robić to zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

4. Celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- 2) zaspokajanie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez miasto Przasnysz,
- 3) tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców,
- 4) zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 5) poprawa jakości i warunków zamieszkiwania w zasobie mieszkaniowym,
- 6) zmiana własności w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta lub zakończona.

5. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Przasnysz,

- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Przasnysz,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Przasnysz.

## Rozdział II

### Mieszkaniowy zasób gminy Miasto Przasnysz

#### §2.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Miasto Przasnysz tworzą nieruchomości stanowiące własność gminy Miasto Przasnysz, pozostające we współwłasności oraz nieruchomości powierzone w zarząd.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz wchodzi lokale, lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.  
Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. mieszkaniowy zasób gminy Miasto Przasnysz tworzy 357 lokali o łącznej powierzchni 13.669,99 m<sup>2</sup>.

**Tabela nr 1. Wykaz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Przasnysz bez lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych**

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Akacyjowa 2	8	346,05
2.	Dębowa 2	16	610,95
3.	Dębowa 4	19	842,70
4.	Kacza 3	5	200,28
5.	Lipowa 2	9	405,70
6.	Lipowa 6	11	475,70
7.	Lipowa 10	14	738,38
8.	Osiedlowa 5	10	424,50
9.	Rynek 10	4	197,70
10.	Rynek 16	4	286,00
11.	Marii Skłodowskiej-Curie 2	9	391,26
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
16.	Jana Kilińskiego 10	6	279,56
17.	Makowska 142	4	144,50
18.	Henryka Sienkiewicza 3	7	221,67

19.	Szosa Ciechanowska 6A	16	527,55
20.	3-go Maja 21	4	201,52
21.	Jana Kilińskiego 16	10	357,24
22.	Kolejowa 37	7	161,60
23.	Starzyńskiego 2A	15	368,90
24.	Szpitalna 13	31	1.218,04
	<b>Ogółem</b>	<b>222</b>	<b>8.985,00</b>

**Tabela nr 2. Wykaz lokali socjalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Przasnysz**

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Kolejowa 37	6	135,30
2.	Starzyńskiego 2A	3	65,10
3.	Szpitalna 13	8	279,44
4.	Zawodzie 4 D	16	509,28
5.	Zawodzie 4 E	14	509,36
6.	Zawodzie 4 F	14	509,44
7.	Zawodzie 4 G	24	876,89
8.	Zawodzie 4 H	48	1.753,78
	<b>Ogółem</b>	<b>133</b>	<b>4.638,59</b>

**Tabela nr 3. Wykaz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Przasnysz**

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Kolejowa 37	2	46,40
	<b>Ogółem</b>	<b>2</b>	<b>46,40</b>

**Tabela nr 4. Struktura zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Przasnysz**

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Nieruchomości we współwłasności	15	122	5.504,42
2.	Nieruchomości Gminy Miasto Przasnysz	12	221	7.606,81
3.	Nieruchomości mieszkalne powierzone w zarząd	2	14	558,76
	<b>RAZEM</b>	<b>29</b>	<b>357</b>	<b>13.669,99</b>

## **Rozdział III**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Przasnysz w latach 2017 – 2021**

#### **§3.**

**1.** Ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów technicznych i budowlanych wiele 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 gminy Miasto 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 zachodziła konieczność budowy nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zawodzie 4, który zapewniłby mieszkania potrzebującym rodzinom oczekującym na liście przydziału lokali mieszkalnych oraz pozwoliłby na rozbiórkę budynku wielorodzinnego przy ul. Zawodzie 4C.

Taki budynek został oddany do użytku w miesiącu wrześniu 2016 r., a następnie zasiedlono 48 mieszkań.

Pozwoliło to w miesiącu lutym 2017 r. na dokonanie rozbiórki budynku mieszkalnego przy ul. Zawodzie 4C, będącego w bardzo złym stanie technicznym.

Zasób mieszkaniowy gminy Miasto Przasnysz w latach 2017-2021 będzie ulegał ciągłym zmianom między innymi z uwagi na wykup lokali mieszkalnych przez ich dotychczasowych najemców.

**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 gmina Miasto Przasnysz 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 Przasnysz na realizowanie nałożonych ustawą obowiązków, zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskim standardzie.

**5.** W odniesieniu do lokali wynajętych na czas nieoznaczony, kontynuowany będzie proces sprzedaży umożliwiający najemcom nabycie zajmowanych przez nich lokali na własność, pomniejszając tym samym ponoszone przez miasto Przasnysz koszty utrzymania tej części zasobu mieszkalnego.

**6.** 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 obopólne mieszkań z zachowaniem przepisów uchwały Rady Miejskiej w Przasnyszu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Przasnysz.

## **Rozdział IV**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

#### **§4.**

**1.** Podstawowym celem władz gminy Miasto Przasnysz jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,

2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych przypadkach inwestowanie w modernizację zasobu.

**2.** Rzeczowe i finansowe potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali ustala zarządca zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Przasnysz na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznych kontroli budynków, dokonywanych przez uprawnione osoby.

**3.** Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz należy przeprowadzić niezbędne remonty. Środki finansowe na remonty budynków komunalnych będą pochodziły z budżetu miasta.

Stan techniczny budynków oraz zakres wymaganych prac remontowych przedstawia poniższa tabela nr 5.

***Tabela nr 5. Stan techniczny budynków i zakres wymaganych prac remontowych w poszczególnych latach***

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Stan techniczny budynku</b>	<b>Zakres wymaganych prac remontowych</b>	<b>Planowany termin wykonania</b>
1.	ul. 3 Maja 21	- stan techniczny bardzo zły - budynek przeznaczony do pilnej rozbiórki	- do czasu wykonania rozbiórki bezzwłoczne skucie odspojen tynków elewacji oraz - fragmentów płyty balkonu, - usunięcie z dachu wykruszonych fragmentów komina, - wykonanie remontu balkonu.	2018

2.	ul. Kilińskiego 16	- stan techniczny zły budynek przeznaczony do rozbiórki	- skucie odspojen tynku elewacji, - wykonanie wentylacji pomieszczeń i nawiewów do urządzeń grzewczych.	2018
3.	ul. Szpitalna 13	-stan techniczny dostateczny	ul. Szpitalna 13 - wykonanie remontu kominów ponad dachem, - opróżnienie lokali na poddaszu w celu odciążenia stropu nad I piętem, - wymiana schodów na klatkach schodowych na ogniotrwałe, - wykonanie zaleceń zawartych w protokole kominiarskim z 2017 r.	2018 – 2021
4.	ul. Kolejowa 37	- stan techniczny dostateczny	-wykonanie remontu kominów ponad dachem wraz z wykonaniem obróbek, - wykonanie odpowiednich instalacji dla w.c. pozbawionych wentylacji grawitacyjnej, - wykonanie termomodernizacji obiektu oraz izolacji przeciwwilgociowej fundamentów.	2018 – 2021
5.	ul. Kilińskiego 10	- stan techniczny dostateczny	skucie odspojen fragmentów płyt balkonowych, - remont balkonów poprzez zastąpienie płyt ceramicznych deskowaniem w celu odciążenia konstrukcji, - wykonanie wentylacji pomieszczeń kuchni i łazienki lokal nr 5, - remont przewodów kominowych.	2019-2020
6.	ul. Makowska 142	- stan techniczny dostateczny	- drenaż wokół budynku, - termomodernizacja budynku.	2020
7.	ul. Starzyńskiego 2A	- stan techniczny dostateczny	- wykonanie ekspertyzy technicznej budynku w celu określenia przyczyny pękania ścian zewnętrznych i sposobu dokonania naprawy, - wykonanie remontu kominów ponad dachem wraz z remontem pokrycia dachowego, - termomodernizacja obiektu łącznie z wymianą zużytej stolarki okiennej.	2018-2019

8.	ul. Sienkiewicza 3	- stan techniczny dostateczny	- remont kominów, - wykonanie wentylacji pomieszczeń sanitarnych i nawiew do urządzeń grzewczych w lokalach pozbawionych tych instalacji, - remont balkonu, - wyprofilowanie spadków terenu wokół budynku, - wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów, - wzmocnienie stropu nad I piętrem, - termomodernizacja obiektu.	2020-2021
9.	ul. Szosa Ciechanowska 6A	-stan techniczny dobry	- odprowadzenie wody drenażowej i opadowej z terenu nieruchomości, które podczas większych opadów deszczu zalewają piwnice, - wymiana nieszczelnej stolarki okiennej, -odnowienia powłok malarskich korytarzy i klatki schodowej oraz docieplenia stropu nad ostatnią kondygnacją.	2018-2021
10.	ul. Zawodzie 4D	-stan techniczny dobry	- wykonanie drogi dojazdowej oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku, - dokonanie naprawy i odnowienia powłok malarskich na korytarzach zdewastowanej klatki schodowej.	2018-2019
11.	ul. Zawodzie 4E	-stan techniczny dobry	- wykonanie drogi dojazdowej oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku, - dokonanie naprawy i odnowienia powłok malarskich na korytarzach zdewastowanej klatki schodowej.	2018-2019
12.	ul. Zawodzie 4F	-stan techniczny dobry	- wykonanie drogi dojazdowej oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku, - dokonanie naprawy i odnowienia powłok malarskich na korytarzach zdewastowanej klatki schodowej.	2018-2019
13.	ul. Zawodzie 4G	-stan techniczny bardzo dobry	- wykonanie drogi dojazdowej oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku.	2018-2019
14.	ul. Zawodzie 4H	-stan techniczny bardzo dobry	- wykonanie drogi dojazdowej oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku.	2018-2019



**4.** Plany remontów budynków i lokali gminnych, dostosowane do środków finansowych przeznaczanych na ten cel w danym roku kalendarzowym, sporządzane będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminowania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
- 3) zachowania zapobiegawczego charakteru remontów,
- 4) rozdzielania ogólnej instalacji wodno - kanalizacyjnej w budynku w sposób umożliwiający najemcom zawieranie indywidualnych umów na dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 5) eliminowania czynników związanych z wyposażeniem lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz czynników związanych ze stanem technicznym budynku mających wpływ na stosowanie obniżki bazowej stawki czynszu.

**5.** Budynki mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz według analizy potrzeb winny odpowiadać następującym standardom:

- 1) elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń,
- 2) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 3) sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- 4) sprawna instalacja odgromowa,
- 5) elewacja bez ubytków,
- 6) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.

**6.** Lokale mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz według analizy potrzeb winny odpowiadać następującym standardom:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- 2) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience, sprawna stolarka okienna i drzwiowa, sprawna instalacja elektryczna,
- 3) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

**7.** W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe ustalone będą przez zarządców tych budynków, a przekazanie zaliczki na fundusz remontowy nastąpi zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

**8.** Zakłada się sukcesywną, w miarę posiadanych środków finansowych, realizację potrzeb związanych z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali dla osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział V**

### **Planowana sprzedaż lokali**

#### **§5.**

**1.** Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Miasto Przasnysz jest:

- 1) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Przasnysz,
- 2) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa,

**2.** Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz 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 od 2013 roku do 30 czerwca 2017 roku sprzedano 60 lokali dotychczasowym najemcom, co obrazuje poniższa tabela nr 6.

**Tabela nr 6. Ilość zbywanych lokali w poszczególnych latach**

<b>Lp.</b>	<b>Rok zbycia lokali</b>	<b>Ilość zbytych lokali</b>
1.	2013	16
2.	2014	5
3.	2015	14
4.	2016	24
5.	2017 – I półrocze	1
6.	<b>Razem</b>	<b>60</b>

4. Na podstawie danych określonych w tabeli określa się prognozę dalszej sprzedaży w latach 2017 – 2021 na poziomie 3 lokali rocznie.

5. Przyjmuje się następujące kierunki działania przy planowanej sprzedaży lokali:

1) sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy nie może nastąpić, jeżeli najemca zalega z opłatami za najem na dzień złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego,

2) obniżenie wysokości udzielanej bonifikaty przy zapłacie ratalnej,

3) sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy nie może nastąpić, jeżeli najemca posiada umowę najmu zawartą przed upływem 5 lat do dnia złożenia wniosku o wykup lokalu (jeżeli ubiegający się o nabycie lokalu mieszkalnego wstąpił w stosunek najmu w oparciu o art. 691 kodeksu cywilnego, do okresu najmu wlicza się również okres najmu lokalu poprzednika prawnego),

4) wyłączeniu ze sprzedaży będą podlegały lokale mieszkalne, które są zlokalizowane na działkach o nieuregulowanym stanie prawnym do gruntu oraz wymagają dokonania zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,

5) brak możliwości sprzedaży lokali w budynkach, w których przewidywana jest przez gminę Miasto Przasnysz zmiana funkcji przeznaczenia.

## **Rozdział VI**

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

#### **§6.**

1. Polityka czynszowa gminy Miasto Przasnysz 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 czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty.

2. Dla mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale,
- 2) czynsz za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

3. Miesięczną stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Przasnysz 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 socjalne położone:

- 1) w budynkach wybudowanych po 2005 roku ustala się na poziomie do 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Miasto Przasnysz,
- 2) w budynkach wybudowanych do końca 2005 roku ustala się do wysokości do 30% najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Miasto Przasnysz.

**Tabela nr 7. Wykaz budynków, w których lokale przeznaczają się na socjalne**

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m <sup>2</sup>
1.	Kolejowa 37	6	135,30
2.	Stefana Starzyńskiego 2A	3	65,10
3.	Szpitalna 13	8	279,44
4.	Zawodzie 4 D	16	509,28
5.	Zawodzie 4 E	14	509,36
6.	Zawodzie 4 F	14	509,44
7.	Zawodzie 4 G	24	876,89
8.	Zawodzie 4 H	48	1.753,78
	<b>Ogółem</b>	<b>133</b>	<b>4.638,59</b>

**Tabela nr 8. Wykaz budynków wybudowanych po 2005 roku, w których lokale przeznaczają się na socjalne**

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m <sup>2</sup>
1.	Zawodzie 4 D	16	509,28
2.	Zawodzie 4 E	14	509,36
3.	Zawodzie 4 F	14	509,44
4.	Zawodzie 4 G	24	876,89
5.	Zawodzie 4 H	48	1.753,78
	<b>Ogółem</b>	<b>116</b>	<b>4.158,75</b>

**Tabela nr 9. Wykaz budynków wybudowanych do końca 2005 roku, w których lokale przeznaczają się na socjalne**

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m <sup>2</sup>
1.	Kolejowa 37	6	135,30
2.	Stefana Starzyńskiego 2A	3	65,10
3.	Szpitalna 13	8	279,44
	<b>Ogółem</b>	<b>17</b>	<b>479,84</b>

**Tabela nr 10. Wykaz budynków, w których lokale przeznaczają się na pomieszczenia tymczasowe**

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Kolejowa 37	2	46,40
	<b>Ogółem</b>	<b>2</b>	<b>46,40</b>

5. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe ustalana będzie według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie jak dla lokali socjalnych, zgodnie z §6 ust. 4 pkt 2 uchwały.

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 11. 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. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych na zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina Miasto Przasnysz posiada ułamkowe udziały, gmina Miasto Przasnysz jest zobowiązana 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 11. Tabela oczynszowania mieszkań**

<b>Grupa</b>	<b>Wyposażenie lokalu</b>	<b>% udział do stawki bazowej</b>
<b>I</b>	- instalacja centralnego ogrzewania, instalacja ciepłej wody z sieci miejskiej, łazienka z wc. - instalacja centralnego ogrzewania i instalacja ciepłej wody z kotłowni olejowej, łazienka z wc.	100
<b>II</b>	- instalacja centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, łazienka z wc. - instalacja centralnego ogrzewania z kotłowni olejowej, łazienka z wc.	95
<b>III</b>	- etażowa instalacja centralnego ogrzewania, łazienka z wc	90
<b>IV</b>	- etażowa instalacja centralnego ogrzewania, łazienka - etażowa instalacja centralnego ogrzewania, wc - etażowa instalacja centralnego ogrzewania, wspólna łazienka	85
<b>V</b>	- ogrzewanie piecowe, łazienka z wc	80
<b>VI</b>	- ogrzewanie piecowe, łazienka - ogrzewanie piecowe, wc	75
<b>VII</b>	- ogrzewanie piecowe, wc, wspólna łazienka - ogrzewanie piecowe, wspólna łazienka	70
<b>VIII</b>	- 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.** Gmina Miasto Przasnysz będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę poziomu ściągłości czynszów za lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz.

## **§ 7.**

**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:

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

## **Rozdział VII**

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

#### **§8.**

**1.** Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz 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) zlecanie i nadzór nad prowadzonymi bieżącymi naprawami i konserwacją budynków.

**3.** Gminę Miasto Przasnysz jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Burmistrz Przasnysza lub osoba przez niego upoważniona.

## **Rozdział VIII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021**

#### **§9.**

**1.** Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie miasta Przasnysz będą dochody pochodzące z wpływów z tytułu najmu lokali oraz środki z budżetu miasta. Budowa oraz remonty budynków będą przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu miasta lub pozyskanych środków zewnętrznych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) Fundusze Unii Europejskiej,
- 2) środki z budżetu państwa,
- 3) fundusz dopłat,
- 4) kredyty komercyjne,
- 5) inne źródła finansowania.

## **Rozdział IX**

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

#### **§10.**

1. Przewidywaną wysokość wydatków w latach 2017-2021 z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Przasnysz przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
	Wydatki ogółem (w tys. zł)	364,00	495,00	575,00	555,00	535,00
1.	Koszty bieżącej eksploatacji, w tym: - koszty administrowania nieruchomościami wspólnymi	304,00	305,00	305,00	305,00	305,00
2.	Koszty remontów w tym: - bieżąca konserwacja - remonty	60,00	120,00	150,00	150,00	150,00
3.	Wydatki inwestycyjne	0,00	70,00	120,00	100,00	80,00

2. Na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Przasnysz składają się:

- 1) wynagrodzenie za eksploatację i administrowanie,
- 2) wydatki ponoszone w związku z bieżącą eksploatacją budynków,
- 3) wydatki ponoszone na bieżące naprawy i remonty.

## **Rozdział X**

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

#### **§11.**

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

- stały monitoring stanu technicznego budynków,
- niezbędne remonty i modernizacje budynków,
- planowanie i prowadzenie budowy nowych budynków z lokalami lub lokalami socjalnymi,

- działania mające na celu zamianę mieszkań będących w zasobach mieszkaniowych miasta,
- adaptację na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez miasto,
- wydzielenie z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych,
- poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie remontów i budownictwa komunalnego.

Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Przasnysz na lata 2017-2021” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.