

**UCHWAŁA NR VI/44/2015
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 29 kwietnia 2015 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Maków Mazowiecki na lata 2015-2019**

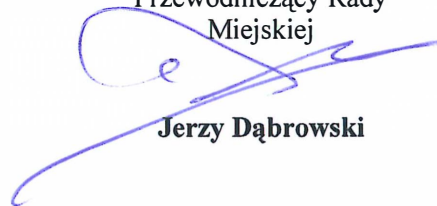
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Miejska w Makowie Mazowieckim uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Maków Mazowiecki na lata 2015-2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Jerzy Dąbrowski

Załącznik do Uchwały Nr VI/44/2015
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 29 kwietnia 2015 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Maków Mazowiecki na lata 2015 – 2019

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowiącą na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

§ 2. 1. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Maków Mazowiecki poprzez zwiększanie puli mieszkań socjalnych;
- 2) stworzenie warunków umożliwiających rotację mieszkań o zróżnicowanym standardzie i powierzchni dla lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta;
- 3) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w istniejących wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta, mająca na celu powstanie wspólnot w pełni prywatnych;
- 4) racjonalna polityka czynszowa zmierzająca do stopniowego zwiększania poziomu wpływów z czynszów przy zachowaniu akceptowalnego społecznie poziomu czynszów.

2. Miasto w okresie objętym programem będzie powiększać pulę mieszkań przeznaczonych na realizację wyroków eksmisyjnych i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie oraz w razie potrzeb zapewniać pomieszczenia tymczasowe w przypadku, gdy o takie pomieszczenia wystąpi organ egzekucyjny.

Rozdział 2. Definicje

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Maków Mazowiecki na lata 2015 – 2019;
- 2) Mieście lub Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Maków Mazowiecki;
- 3) Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Maków Mazowiecki;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) wspólnotcie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 4. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki wchodzi lokale położone w budynkach będących w całości własnością Miasta oraz lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela 1

Zasoby mieszkaniowe Miasta Maków Mazowiecki – zestawienie zbiorcze

Lp.	Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne ogółem	z tego		
			Lokale w budynkach stanowiących 100% własności Miasta		Lokale mieszkalne w budynkach o współwłasności
			ogółem	w tym socjalne	
1.	Liczba lokali	275	221	85	54
2.	Powierzchnia użytkowa [m ²]	9.853,29	7.792,35	2.818,49	2.060,94

Tabela 2

Zasób mieszkaniowy Miasta

Lp.	Adres	Rok budowy	Ilość lokali		Powierzchnia użytkowa	
			ogółem w budynku	w tym własność Miasta	ogółem powierzchnia w budynku	w tym własność Miasta
LOKALE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH						
1.	Kopernika 1	1992	25	2	1.612,40	123,40
2.	Witosa 4	1984	40	1	2.156,00	37,00
3.	Mickiewicza 24	1974	60	9	2.580,00	374,00
4.	Poprzeczna 4	1971	18	1	761,10	28,20
5.	1-go Maja 13	1967	45	7	1.917,70	267,60
6.	Gen. Pułaskiego 9	1966	45	2	1.855,30	82,10
7.	Przasnyska 2	1964	36	8	1.204,80	276,00
8.	Mickiewicza 8	1964	22	3	804,70	71,40
9.	Franciszkańska 12	1958	16	1	648,20	24,00
10.	Mickiewicza 5	1957	16	4	648,20	168,90
11.	1-go Maja 4	1957	8	6	310,80	233,60
12.	Moniuszki 1	1957	16	6	648,20	228,80
13.	Moniuszki 4	1956	24	1	1.051,28	32,94
14.	Kościuszki 7	1950	15	3	595,10	113,00
Razem w budynkach wspólnot			<u>386</u>	<u>54</u>	<u>16.793,78</u>	<u>2.060,94</u>
BUDYNKI MIESZKALNE STANOWIĄCE WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ MIASTA						

15.	Mickiewicza 28 - mieszkalne - socjalne	1942	26 44	26 44	884,20 1.558,80	884,20 1.558,80
16.	Mickiewicza 27 - mieszkalne - socjalne	2010/2013	56 0	56 0	1922,16 0,00	1922,16 0,00
17.	Mickiewicza 33 - mieszkalne - socjalne	1942	27 24	27 24	1.053,60 847,50	1.053,60 847,50
18.	Mickiewicza 27a - mieszkalne - socjalne	1970	6 10	6 10	241,95 238,82	241,95 238,82
19.	Mickiewicza 22 - mieszkalne - socjalne - użytkowe	1981	3 0 1	3 0 1	168,31 0,00 58,16	168,31 0,00 58,16
20.	Mazowiecka 14a - mieszkalne - socjalne	1965	5 0	5 0	206,30 0,00	206,30 0,00
21.	Przasnyska 62 - mieszkalne - socjalne	1942	3 3	3 3	71,88 78,39	71,88 78,39
22.	Kościuszki 3 - mieszkalne - socjalne	1924	0 2	0 2	0,00 36,60	0,00 36,60
23.	Kilińskiego 10 - mieszkalne - socjalne	1924	3 1	3 1	152,20 33,08	152,20 33,08
24.	Kilińskiego 12 - mieszkalne - socjalne - użytkowe	1924	4 1 2	4 1 2	152,10 25,30 63,00	152,10 25,30 63,00
Razem w budynkach Miasta:			221	221	7.792,35	7.792,35
- mieszkalne			133	133	4.852,70	4.852,70
- socjalne			85	85	2.818,49	2.818,49
- użytkowe			3	3	121,16	121,16
Ogółem zasoby Miasta:				275	9.853,29	
- mieszkalne				187	6.913,64	
- socjalne				85	2.818,49	
- użytkowe				3	121,16	

Miasto Maków Mazowiecki posiada budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, które są wyłączone z eksploatacji tj.:

1) ul. Zielony Rynek 5 o powierzchni użytkowej 246,42 m² (9 lokali), w tym:

- a) 3 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 83,05 m²,
- b) 6 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 163,37 m²,

W okresie realizacji niniejszego programu Miasto będzie wykorzystywało ww. budynek na cele nie związane z gospodarką mieszkaniową.

2) ul. Grabowa 14 o powierzchni użytkowej 311,85 m² (10 lokali), w tym:

- a) 7 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 254,63 m²,

b) 3 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 57,22 m².

Budynek mieszkalny przy ul. Grabowa 14 został przeznaczony do sprzedaży.

Tabela 3

Wyposażenie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w podstawowe urządzenia i instalacje

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali
1.	Wodociąg sieciowy	275
2.	Gaz przewodowy	0
3.	Kanalizacja	275
4.	Centralne ogrzewanie	85
5.	Centralna ciepła woda	59

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się docelowego powiększenia mieszkaniowego zasobu Miasta o nowe budynki wielorodzinne, jak również docelowego pozyskania nowych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób trzecich.

Rozdział 4.

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

§ 5. Potrzeby w zakresie remontów zasobu mieszkaniowego Miasta określa zestawienie zawarte w poniższej tabeli. Budynki, które w 100% stanowią własność Miasta, zostały wybudowane w przeważającej większości w pierwszej połowie XX wieku. Nakłady przeznaczone na remonty obiektów budowlanych w ostatnich latach były niewystarczające i nie zapobiegały dekapitalizacji tych obiektów. Podstawową przyczyną takiego stanu rzeczy były stosunkowo niskie stawki czynszu do roku 2009 (wpływy z czynszu pokrywały tylko 50% kosztów bieżącej eksploatacji) oraz brak środków w budżecie Miasta na wykonanie niezbędnych remontów.

Decyzje w sprawie remontów budynków (nieruchomości wspólnych), w których tylko część lokali stanowi własność Miasta, podejmują wspólnoty mieszkaniowe. Miasto z tytułu posiadanego udziału w nieruchomościach wspólnych zobowiązane jest do uiszczania zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących własność Miasta prezentuje poniższa tabela. Wartości w niej wskazane odzwierciedlają nakłady jakie należałoby ponieść, by utrzymać mieszkaniowy zasób w stanie nie pogorszonym. W okresie realizacji programu nie przewiduje się nakładów na modernizację mieszkaniowego zasobu Miasta.

Tabela nr 4

Planowane koszty remontów zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Miasta Maków Mazowiecki

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres robót	Planowane koszty remontów zasobu mieszkaniowego				
			2015	2016	2017	2018	2019
1.	Mickiewiczza 28	wykonanie opaski wokół budynku oraz studzienek z nakrywami			60.000		
		wymiana pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych			300.000		
		ocieplenie budynku					160.000
		wykonanie instalacji elektrycznej			90.000		
		remont schodów zewnętrznych			30.000		
		wzmocnienie stropów		50.000			
		naprawa podłóg w lokalach mieszkalnych				20.000	

		naprawa posadzek w korytarzach piwnic					50.000
		wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej		200.000			
2.	Mickiewicza 33	wymiana rynien i pokrycia dachowego		210.000			
		wymiana instalacji elektrycznej		80.000			
		remont schodów zewnętrznych				15.000	
		wykonanie opaski wokół budynku oraz studzienek z nakrywami				50.000	
		ocieplenie budynku				120.000	
		wykonanie wentylacji					80.000
		wzmocnienie stropów					30.000
		naprawa podłóg w lokalach mieszkalnych				15.000	
		naprawa posadzki w korytarzach piwnic					30.000
		remont instalacji odgromowej		10.000			
		wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej		180.000			
3.	Mickiewicza 27A	wymiana rynien i rur spustowych					25.000
		wymiana stolarki okiennej					50.000
		naprawa tynków zewnętrznych (ocieplenie), wymiana pokrycia dachowego i przemurowanie kominów					100.000
		malowanie klatki schodowej					15.000
		naprawa chodnika i wymiana opaski wokół budynku					30.000
		uzupełnienie ubytków w posadzce piwnic					10.000
4.	Mickiewicza 22	ocieplenie elewacji i stropodachu z wymianą stolarki drzwiowej i okiennej		80.000			
		wykonanie opaski wokół budynku		10.000			
		wymiana pokrycia dachu		25.000			

		wymiana rynien		10.000			
		wykonanie instalacji co		50.000			
5.	Mazowiecka 14A	naprawa głowic kominów ponad dachem					20.000
		wymiana stolarki okiennej					25.000
6.	Przasnyska 62	ocieplenie budynku					40.000
		ocieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją					8.000
		wymiana podłóg w lokalach mieszkalnych					20.000
		wykonanie schodów zewnętrznych					10.000
		wykonanie wjazdu na posesję, dojeżdż i dojazdów					30.000
		naprawa budynku gospodarczego (wykonanie tynków na elewacji, wymiana pokrycia dachowego, wymiana wrót garażowych)					30.000
7.	Kościuszki 3	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej				10.000	
		wymiana pokrycia dachowego i przemurowanie kominów				25.000	
		ocieplenie budynku				30.000	
8.	Kilińskiego 10	wymiana stropów drewnianych				20.000	
		wymiana podłóg w lokalach mieszkalnych					20.000
		wymiana stolarki okiennej				15.000	
		naprawa schodów klatki schodowej					20.000
		ocieplenie budynku				50.000	
		wzmocnienie ścian piwnic				40.000	
		wykonanie chodników, opaski wokół budynku				10.000	
		wykonanie osłony śmietnikowej				12.000	
		naprawa budynków gospodarczych (wymiana stolarki, wymiana konstrukcji dachu i pokrycia, uzupełnienie ubytków tynków)					20.000
		uzupełnienie tynków i malowanie klatki schodowej		7.000			

9.	Kilińskiego 12	wymiana stolarki okiennej, ocieplenie budynku				100.00	
		wymiana stropów drewnianych				60.000	
		wymiana podłóg w lokalach mieszkalnych				20.000	
		wzmocnienie ścian piwnic				50.000	
		zagospodarowanie terenu, wykonanie studzienek i nakryw				30.000	
Razem			0	912.000	480.000	692.000	823.000

W 2015 r. nie planuje się remontu budynków należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki. Zabezpieczono w budżecie Miasta na 2015 r. jedynie środki niezbędne do przeprowadzenia bieżących napraw w lokalach mieszkalnych.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2019

§ 6. Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r. poz. 548 z późn. zm.), przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

§ 7. W latach 2009-2013 z zasobu mieszkaniowego Miasta dokonano sprzedaży 35 lokali mieszkalnych na łączną kwotę 269.867,80 zł., natomiast w 2014 r. sprzedano 6 lokali na kwotę 52.002,50 zł. Polityka Miasta w okresie objętym programem nakierowana będzie na sprzedaż lokali w istniejących wspólnotach mieszkaniowych. Planowane jest stosowanie bonifikat od ceny sprzedaży danego lokalu, celem skłonienia najemców lokali Gminy we wspólnotach mieszkaniowych do ich nabycia.

W latach 2015-2019 przewiduje się przeznaczyć do sprzedaży następujące lokale stanowiące obecnie własność Miasta Maków Mazowiecki:

1) ul. Moniuszki 4	- 1 lokal	- 32,94 m ²
2) ul. Franciszkańska 12	- 1 lokal	- 24,00 m ²
3) ul. Kościuszki 7	- 3 lokale	- 113,00 m ²
4) ul. Gen. Pułaskiego 9	- 2 lokale	- 82,10 m ²
5) ul. Witosa 4	- 1 lokal	- 37,00 m ²
6) ul. Kopernika 1	- 2 lokale	- 123,40 m ²
7) ul. Witosa 6 A	- 1 lokal	- 72,21 m ²
8) ul. Poprzeczna 4	- 1 lokal	- 28,20 m ²
9) ul. Mickiewicza 5	- 4 lokale	- 168,90 m ²
10) ul. Mickiewicza 8	- 3 lokale	- 71,40 m ²
11) ul. Mickiewicza 24	- 2 lokale	- 93,60 m ²
12) ul. Przasnyska 2	- 3 lokale	- 112,80 m ²
Razem	- 24 lokale	- 959,55 m²

Zestawienie przewidywanej dynamiki sprzedaży lokali Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5

Sprzedaż lokali w latach 2015 – 2019

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
-----	------------------	------	------	------	------	------

1.	Liczba lokali	7	5	4	4	4
2.	Powierzchnia lokali w m ²	311,55	195,10	184,40	99,60	168,90
3.	Wpływy ze sprzedaży w zł	63.449,80	39.020,00	36.880,00	19.920,00	33.780,00

□ Wpływy ze sprzedaży uwzględniają bonifikatę.

W latach 2015-2019 przewidziano do sprzedaży 24 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 959,55 m². Do budżetu Miasta winno z tego tytułu wpłynąć 193.049,80 zł. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczone zostaną w całości na bieżące remonty.

Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej

§ 8. Pożądaną granicą wysokości rocznego czynszu jest 3% wartości odtworzeniowej lokalu, co w przypadku Miasta Maków Mazowiecki daje 8,53 zł za metr kwadratowy przy wartości odtworzeniowej jednego metra wynoszącej aktualnie 3.413,99 zł. Biorąc pod uwagę obecną wysokość podstawowej stawki czynszu tj. 6,00 zł, co stanowi ok. 2,11% wartości odtworzeniowej lokalu, osiągnięcie pożądanego poziomu wysokości czynszu w okresie programu nie jest w pełni możliwe z przyczyn społecznych i możliwości finansowych mieszkańców Miasta. Polityka czynszowa zmierzać będzie do stopniowej ekonomizacji czynszów za lokale komunalne, to znaczy czynsz będzie stopniowo wzrastać do poziomu umożliwiającego pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów w jak najwyższym stopniu.

§ 9. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, w szczególności takich jak:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

§ 10. Burmistrz, jako organ uprawniony, ustala miesięczne stawki bazowe za 1m² powierzchni użytkowej dla standardu lokalu z pełnym wyposażeniem, to jest z centralnie dostarczaną ciepłą wodą, centralnym ogrzewaniem, łazienką i WC oraz wysokość czynników obniżających i podwyższających stawki.

§ 11. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawki bazowe:

- | | |
|--|--------|
| 1) Lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie | - 5 % |
| 2) Lokal bez centralnego ogrzewania | - 5 % |
| 3) Lokal bez łazienki | - 15 % |
| 4) Lokal bez WC | - 10 % |
| 5) Lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej | - 10 % |
| 6) Lokal położony na parterze i na czwartym piętrze w budynkach wielokondygnacyjnych (z wyjątkiem budynków wybudowanych po 2008 r.) | - 5 % |
| 7) Lokal położony w budynku, który ze względu na zły stan techniczny decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki | - 10 % |

Przez WC rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodno-kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie miski ustępowej i sfontelki. Dotyczy również WC przynależnego do lokalu położonego poza lokalem.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodno-kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny lub brodziku.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych.

§ 12. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów (czynników) z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 40% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą.

§ 13. Wprowadza się czynnik podwyższający stawkę bazową:

- za lokal wybudowany po 2008 r. - 20 %

§ 14. Zmiana stawki czynszu będzie dokonywana nie częściej niż dwa razy w roku.

§ 15. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Do stawek czynszu za najem lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających.

§ 16. Do ewentualnego najmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się postanowienia § 15.

§ 17. Prognozę stawek czynszu na lata 2015 - 2019 zawarto w tabeli nr 6.

Tabela nr 6

Prognoza stawki czynszu na lata 2015 – 2019

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Prognozowane maksymalne miesięczne stawki czynszu za 1m ² powierzchni lokalu mieszkalnego	6,00	6,30	6,62	6,95	7,30
2.	Prognozowane maksymalne miesięczne stawki czynszu za 1m ² powierzchni lokalu mieszkalnego wybudowanego po 2008 roku	7,20	7,56	7,94	8,34	8,76
3.	Stawka czynszu za lokale socjalne	1,80	1,89	1,98	2,09	2,19

Zakłada się 5% roczną waloryzację podstawowej stawki czynszu.

Rozdział 7.

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

§ 18. Od dnia 1 kwietnia 2015 r. wszystkimi lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki zarządza „INWEST-BUD” Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Makowie Mazowieckim, w której Miasto posiada 100% udziałów. Natomiast nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały, zarządzają wspólnoty poprzez swoje zarządy oraz administratorów.

W okresie realizacji niniejszego programu nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 19. Na koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej do części wspólnych;
- 3) podatki, ubezpieczenia i pozostałe opłaty;
- 4) przeglądy i konserwacje;
- 5) wydatki na administrację;
- 6) pozostałe koszty.

§ 20. W tabeli nr 7 przedstawiono prognozę wydatków na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta na okres pięciu lat, przy założeniu, że powierzchnia zasobów Miasta we wspólnotach będzie zmniejszała się z tytułu sprzedaży lokali o:

- 311,55 m² w 2015 roku
- 195,10 m² w 2016 roku
- 184,40 m² w 2017 roku

- 99,60 m² w 2018 roku

- 168,90 m² w 2019 roku

Tabela 7

**Planowane bieżące koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta
w latach 2015-2019**

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Wynagrodzenie zarządcy	280.000,00	279.000,00	278.000,00	277.000,00	276.000,00
2.	Koszty nieściągniętych opłat	20.000,00	22.000,00	24.200,00	26.620,00	29.282,00
3.	Bieżące remonty i konserwacje	0	912.000,00	480.000,00	692.000,00	823.000,00
4.	Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
5.	Wpłaty na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00
OGÓLEM:		405.000,00	1.318.000,00	887.200,00	1.100.620,00	1.233.282,00

Rozdział 9.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 - 2019

§ 21. Prognozę wydatków na gospodarkę mieszkaniową Miasta w latach 2015-2019 obejmującą wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację i inwestycje zasobu mieszkaniowego Miasta wraz z projekcją wpływów z tego źródła prezentuje poniższa tabela.

Tabela 8

Zestawienie wpływów i wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową Miasta

Lp.	Wyszczególnienie	PLANOWANA WARTOŚĆ				
		2015	2016	2017	2018	2019
1.	WPLYWY: Czynsz z lokali mieszkalnych i socjalnych Sprzedaż lokali	350.000,00	360.000,00	370.000,00	380.000,00	390.000,00
		63.449,80	39.020,00	36.880,00	19.920,00	33.780,00
2.	Razem wpływy	413.449,80	399.020,00	406.880,00	399.920,00	423.780,00
3.	WYDATKI: Bieżąca eksploatacja Remonty i modernizacja zasobu Miasta	405.000,00	406.000,00	407.200,00	408.620,00	410.282,00
		0,00	912.000,00	480.000,00	692.000,00	823.000,00
4.	Nadwyżka	8.449,80	-	-	-	-

5.	Deficyt	-	918.980,00	480.320,00	700.700,00	809.502,00
----	----------------	---	------------	------------	------------	------------

§ 22. Z zestawienia wydatków i wpływów wynika, iż planowane wpływy z czynszów, pomimo zaplanowanej ekonomizacji czynszów nie pokryją niezbędnych kosztów utrzymania i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta.

Wysokość kosztów do pokrycia w kolejnych latach prognozy przedstawia się następująco:

Rok 2015	-	0,00 zł
Rok 2016	-	918.980,00 zł
Rok 2017	-	480.320,00 zł
Rok 2018	-	700.700,00 zł
Rok 2019	-	809.502,00 zł

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem stanowić będzie obciążenie budżetu Miasta.

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i inne pomieszczenia niemieszkalne.

Rozdział 10.

Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta i racjonalizację jego gospodarowania

§ 23. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których zgodnie z ustawą o własności lokali wyodrębniona jest część lokali (występują wspólnoty mieszkaniowe). Pierwszeństwo w nabyciu przysługuje jego najemcy.

Zbycie wszystkich lokali miasta w budynkach, szczególnie w tych, w których udział Miasta jest niewielki, pozwoli na pełne przejęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będąc właścicielami, a nie najemcami, będą bardziej zainteresowani utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia. W efekcie zmiana struktury własnościowej pozwoli na bardziej efektywne użytkowanie zarówno zasobów mieszkaniowych, jak i nakładów finansowych.

W celu zwiększenia liczby zbywanych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych Rada Miejska podejmie uchwałę o ustaleniu bonifikaty na sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom korzystającym z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu. Obniżona i atrakcyjna wartość lokalu może zachęcić większą liczbę najemców do nabycia lokali.

Miasto Maków Mazowiecki w latach 2015 – 2019 nie przewiduje zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków i lokali.