

**UCHWAŁA NR XIV/95/2025
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 30 września 2025 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Maków Mazowiecki na lata 2025-2029”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Makowie Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Maków Mazowiecki na lata 2025-2029”, 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

Dariusz
Artur Miecznikowski

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XIV/95/2025**

RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM

z dnia 30 września 2025 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Miasta Maków Mazowiecki na lata 2025 – 2029”**

Jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Obowiązek ten wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W tym celu wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

W związku z nałożonym na gminy obowiązkiem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, ustawodawca nałożył na gminy szereg obowiązków mających na celu zapewnienie prawidłowej gospodarki zasobem. Do najważniejszych zaliczyć można:

- 1) uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) ustalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) sprawowanie właściwego, efektywnego zarządu zasobem mieszkaniowym.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwała Rada Gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 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 w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych 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.

Wobec powyższego przyjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dariusz Artur Miecznikowski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Miasta Maków Mazowiecki na lata 2025 – 2029

Rozdział I

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. 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, stanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 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 w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych 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.

Rozdział II

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 2025 – 2029;
- 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) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Rozdział III

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach

§ 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 z najmem socjalnym	
1.	Liczba lokali	239	202	85	37
2.	Powierzchnia użytkowa w m ²	8.467,85	7.244,98	2.878,54	1.222,87

Tabela 2

Zasób mieszkaniowy Miasta

Lp.	Adres nieruchomości	Rok budowy	Liczba lokali		Powierzchnia użytkowa w m ²	
			ogółem w budynku	w tym własność Miasta	ogółem w budynku	w tym własność Miasta
LOKALE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH						
1.	Witosa 4 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1984	40 0	1 0	2.156,0 0	37,00 0
2.	Mickiewicza 24 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1974	60 0	3 0	2.580,00 0	117,80 0
3.	Poprzeczna 4 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1971	18 0	1 0	761,10 0	28,20 0
4.	1-go Maja 13 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1967	45 0	5 0	1.917,70 0	176,80 0
5.	Gen. Pułaskiego 9 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1966	45 0	1 0	1.855,30 0	36,60 0
6.	Przasnyska 2 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1964	36 0	3 0	1.204,80 0	88,00 0
7.	Mickiewicza 8 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1964	22 0	3 0	804,70 0	71,40 0
8.	Franciszkańska 12 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1958	16 0	1 0	648,20 0	24,00 0
9.	Mickiewicza 5 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1957	16 0	3 0	648,20 0	121,90 0
10.	1-go Maja 4 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1957	8 0	4 0	310,80 0	149,20 0
11.	Moniuszki 1 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1957	16 0	2 0	648,20 0	84,70 0
12.	Kościuszki 7 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1950	15 0	3 0	595,10 0	113,00 0
13.	Mazowiecka 14A - mieszkalne - z najmem socjalnym	1962	5 0	3 0	142,60 0	56,00 0
14.	Kilińskiego 10 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1924	4 0	2 0	163,20 0	74,90 0

15.	Kilińskiego 12 - mieszkalne - z najmem socjalnym - użytkowe	1924	5 0 2	2 0 0	175,04 0 64,93	43,37 0 0
Razem: - mieszkalne - z najmem socjalnym - użytkowe			353 351 0 2	37 37 0 0	14.675,87 14.610,94 0 64,93	1.222,87 1.222,87 0 0
BUDYNKI MIESZKALNE STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚCI MIASTA						
16.	Mickiewicza 28 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1942	21 47	21 47	771,20 1.684,88	771,20 1.684,88
17.	Mickiewicza 27 - mieszkalne - z najmem socjalnym	2010/ 2013	56 0	56 0	1.922,16 0,00	1922,16 0,00
18.	Mickiewicza 33 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1942	26 22	26 22	1.073,00 825,90	1.073,00 825,90
19.	Mickiewicza 27a - mieszkalne - z najmem socjalnym	1970	6 10	6 10	228,64 229,26	228,64 229,26
20.	Mickiewicza 22 - mieszkalne - z najmem socjalnym - użytkowe	1981	3 0 1	3 0 1	168,16 0,00 58,16	168,16 0,00 58,16
21.	Przasnyska 62 - mieszkalne - z najmem socjalnym	1942	0 6	0 6	0 138,50	0 138,50
22.	Grabowa 14 - mieszkalne - z najmem socjalnym - użytkowe	1918	5 0 1	5 0 1	203,28 0 144,39	203,28 0 144,39
Razem: - mieszkalne - z najmem socjalnym - użytkowe			204 117 85 2	204 117 85 2	7.447,53 4.366,44 2.878,54 202,55	7.447,53 4.366,44 2.878,54 202,55
Ogółem: - mieszkalne - z najmem socjalnym - użytkowe				241 154 85 2	22.123,40 18.977,38 2.878,54 267,48	8.670,40 5.589,31 2.878,54 202,55

Tabela 3

**Wypożaenie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego
w podstawowe urządzenia i instalacje – zestawienie zbiorcze**

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali
1.	Wodociąg sieciowy	239
2.	Gaz przewodowy	0
3.	Kanalizacja	239
4.	Centralne ogrzewanie	159
5.	Centralna ciepła woda	57

Tabela 4

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

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²	Wypożażenie lokali						Ilość kondygnacji
				centralne ogrzewanie	ciepła woda	woda	kanalizacja	łazienka	WC	
LOKALE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH										
1.	Witosa 4	1	37,00	+	+	+	+	+	+	5
2.	Mickiewicza 24	3	117,80	+	-	+	+	+	+	5
3.	Poprzeczna 4	1	28,20	+	-	+	+	+	+	3
4.	1-go Maja 13	5	176,80	+	-	+	+	+	+	5
5.	Gen. Pułaskiego 9	1	36,60	+	-	+	+	+	+	5
6.	Przasnyska 2	3	88,00	+	-	+	+	+	+	4
7.	Mickiewicza 8	3	71,40	+	-	+	+	+	+	4
8.	Franciszkańska 12	1	24,00	+	-	+	+	+	+	3
9.	Mickiewicza 5	3	121,90	+	-	+	+	+	+	3
10.	1-go Maja 4	4	149,20	+	-	+	+	+	+	2
11.	Moniuszki 1	2	84,70	+	-	+	+	+	+	3
12.	Kościuszki 7	3	113,00	+	-	+	+	+	+	4
13.	Mazowiecka 14A	3	56,00	piecowe	-	+	+	+	+	1

14.	Kilińskiego 10	2	74,90	+	-	+	+	+	+	2
15.	Kilińskiego 12	2	43,37	+	-	+	+	+	+	2
LOKALE W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH 100% WŁASNOŚCI MIASTA										
16.	Mickiewicza 28	68	2.456,08	piecowe	-	+	+	+	+	3
17.	Mickiewicza 27	56	1.922,16	+	+	+	+	+	+	4
18.	Mickiewicza 33	48	1.898,90	+	-	+	+	+	+	3
19.	Mickiewicza 27a	16	457,90	+	-	+	+	+	+	2
20.	Mickiewicza 22	4	226,32	piecowe	-	+	+	+	+	2
21.	Przasnyska 62	6	138,50	piecowe	-	+	+	+	+	2
22.	Grabowa 14	6	347,67	+	-	+	+	+	+	3

W związku z rosnącymi potrzebami mieszkańców w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz pogarszającym się stanem technicznym budynków, niezbędne będzie powiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta o nowe budynki wielorodzinne.

Rozdział IV

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

§ 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 był 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.

Tabela 5

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego – budynki stanowiące 100% własności Miasta

Lp.	Adres nieruchomości	Konstrukcje			Stan techniczny				
		Ściany	Dach	Fundamenty	Ściany/ tynki/ elewacja	Dach (konstrukcja /pokrycie)	Fundamenty	Stolarka (zewnątrzna/ wewnętrzna)	Instalacje (wod-kan/ c.o./ elektryczna)
1.	Mickiewicza 28	cegła	wieżba dachowa	cegła	dostateczny/ zły/ dostateczny	dobry/ dobry	dostateczny	dostateczny/ zły	zły/ -/ zły
2.	Mickiewicza 27	gazobeton	konstrukcja drewniana	beton	dobry/ dobry/ dobry	dobry/ dobry	dobry	dobry/ dobry	dobry/ dobry/ dobry
3.	Mickiewicza 33	cegła	wieżba dachowa	cegła	dostateczny/ zły/ dobry	dobry/ dobry	dostateczny	dobry/ zły	dostateczny/ dobry/ zły
4.	Mickiewicza 27a	cegła	plyty korytkowe	zelbetowe	dostateczny/ dostateczny/ dobry	dobry/ dobry	dostateczny	dostateczny/ dostateczny	dostateczny/ dobry/ dostateczny
5.	Mickiewicza 22	gazobeton i cegła	plyty korytkowe	beton	dostateczny/ dostateczny/ dostateczny	dostateczny/ dostateczny	dostateczny	dostateczny/ dostateczny	dostateczny/ -/ dostateczny
6.	Przasnyska 62	cegła	konstrukcja drewniana	kamień	zły/ zły/ zły	dostateczny/ dobry	zły	dostateczny/ zły	zły/ -/ zły
7.	Grabowa 14	cegła	konstrukcja drewniana płatwiowo - kleszczowa	kamień	dobry/ dobry/ dobry	dobry/ dobry	dobry	dobry/ dobry	dobry/ dobry/ dobry

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 pogorszym.

Tabela 6

Planowane koszty remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Miasta Maków Mazowiecki

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres robót	Planowane koszty remontów zasobu mieszkaniowego w zł				
			2025	2026	2027	2028	2029
1.	Mickiewicza 28	naprawa instalacji odgromowej oraz wymiana instalacji elektrycznej w części administracyjnej,		2.200.000			

		korytarzach wspólnych oraz lokalach mieszkalnych					
		wykonanie instalacji centralnego ogrzewania (podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej) z jednoczesną likwidacją ogrzewania piecowego, etażowego, trzonów kuchennych					
		wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej					
		naprawa schodów i poręczy					
		naprawa opaski wokół budynku					
		wymiana wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej					
		remont klatek schodowych (malowanie ścian i sufitów)					
		wzmocnienie lub wymiana przestarzałych stropów w lokalach mieszkalnych					
		rozbudowa altan śmietnikowych					
2.	Mickiewicza 33	wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej administracyjnej (klatki schodowe nr I i III, wspólne korytarze) oraz w lokalach mieszkalnych			900.000		
		wykonanie wentylacji grawitacyjnej (wykorzystanie istniejących przewodów kominowych wyłączonych z użytkowania)					
		wymiana wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej					
		wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej					
		wzmocnienie przestarzałych stropów w lokalach mieszkalnych					
		remont I i III klatki schodowej					
3.	Mickiewicza	wymiana stolarki okiennej			80.000		

	27A	poprawa ciągów wentylacji grawitacyjnej (udrożnienie przewodów kominowych)					
		wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych					
4.	Mickiewicza 22	docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu, ścian piwnic wraz z wykonaniem nowej elewacji oraz nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz opaski wokół budynku					500.000
		naprawa instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 1					
		remont klatki schodowej (malowanie ścian i sufitów, naprawa i malowanie barierki)					
		wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych					
		urządzenie terenu (dojścia do budynku, zjazd z drogi gminnej na posesję, mała architektura, altana śmietnikowa)					
		wykonanie instalacji centralnego ogrzewania (podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej) z jednoczesną likwidacją ogrzewania z indywidualnych kotłów C.O.					
6.	Przasnyska 62	naprawa komina odprowadzającego spaliny z lokalu nr 1				1.000.000	
		termomodernizacja budynku					
		wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych oraz częściach wspólnych wraz z tablicami licznikowymi i skrzynkami					
		wymiana instalacji					

		odgromowej					
		remont klatki schodowej oraz łazienki wspólnej					
		wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej					
		wymiana pieców grzewczych – zmiana źródła ogrzewania					
		wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej					
		remont bądź rozbiórka budynku gospodarczego					
6.	Mickiewicza 27	wykonanie dodatkowego odwodnienia przy budynku przy I klatce schodowej bądź wykonanie studni chłonnych na terenie zielonym od strony klatek schodowych					100.000
		naprawa opaski wokół budynku					
		rozbudowa altany śmietnikowej					
		zabezpieczenie obróbek blacharskich, rynien i elementów elewacji przed siadaniem ptaków					
		mycie elewacji					
Razem:			0	2.200.000	980.000	1.000.000	600.000

W 2025 r. nie planuje się remontu budynków należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki. Zabezpieczono w budżecie Miasta środki niezbędne do przeprowadzenia bieżących napraw w lokalach mieszkalnych.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 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 2024 r. poz. 1145 ze zm.), przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

§ 7. Polityka Miasta nakierowana będzie na sprzedaż 37 lokali w istniejących wspólnotach mieszkaniowych. Pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali.

W latach 2025-2029 przewidziano do sprzedaży 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 384,77 m². Planowane wpływy we wskazanym okresie wyniosą 884.971,00 zł. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali przeznaczone zostaną na bieżące remonty.

Tabela 7

Zestawienie lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w latach 2025 - 2029

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m²
1.	Franciszkańska 12	1	24,00
2.	Gen. Pułaskiego 9	1	36,60
3.	Witosa 4	1	37,00
4.	Poprzeczna 4	1	28,20
5.	Moniuszki 1	2	84,70
6.	Mazowiecka 14A	3	56,00
7.	Kilińskiego 10	2	74,90
8.	Kilińskiego 12	2	43,37
	Razem:	13	384,77

Zestawienie przewidywanych wpływów ze sprzedaży lokali Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8

Sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Liczba lokali	0	2	2	5	4
2.	Powierzchnia w m ²	0	60,60	65,20	140,70	118,27
3.	Wpływy ze sprzedaży w zł	0	139.380,00	149.960,00	323.610,00	272.021,00

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Pożądaną granicą wysokości rocznego czynszu jest 3% wartości odtworzeniowej lokalu, co w przypadku Miasta Maków Mazowiecki daje 17,98 zł za metr kwadratowy przy wartości odtworzeniowej jednego metra wynoszącej aktualnie 7.191,74 zł. Biorąc pod uwagę obecną wysokość podstawowej stawki czynszu tj. 6,30 zł, co stanowi ok. 1,05 % 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. Ustala się miesięczne stawki bazowe czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki dla standardu lokali z pełnym wyposażeniem tj. z centralnie dostarczaną ciepłą wodą, centralnym ogrzewaniem, łazienką do użytku własnego oraz wysokość czynników obniżających i podwyższających stawki.

§ 10. Wprowadza się następujące czynniki warunkujące obniżenie stawki bazowej:

- | | |
|---|-------|
| 1) lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie | – 5% |
| 2) lokal bez centralnego ogrzewania | – 5% |
| 3) lokal z łazienką do użytku wspólnego | – 15% |
| 4) lokal położony na parterze i na czwartym piętrze w budynkach wielokondygnacyjnych
(z wyjątkiem budynków wybudowanych po 2008 r.). | – 5% |

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu bądź poza lokalem pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodno - kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika oraz miski ustępowej i spłuczki.

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

§ 11. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów (czynników).

§ 12. Wprowadza się czynnik podwyższający stawkę bazową:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| - za lokal wybudowany po 2008 r. | - 20 % |
|----------------------------------|--------|

§ 13. Zmiana stawki czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

§ 14. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 15. Do ewentualnego najmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się postanowienia § 14.

§ 16. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:

- w wysokości 10% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 20% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

- w wysokości 5% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział VII

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

§ 17. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonej zgodnie z jej przeznaczeniem.

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 nieruchomościami 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 VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 18. Prognozę wydatków na gospodarkę mieszkaniową Miasta w latach 2025-2029 obejmującą wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację i inwestycje zasobu mieszkaniowego Miasta wraz z projekcją wpływów prezentuje poniższa tabela.

Tabela 9

Zestawienie wpływów i wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową Miasta

Lp.	Wyszczególnienie	Planowana wartość w zł				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	WPLYWY:					
	Czynsz z lokali mieszkalnych i socjalnych	446.000,00	459.380,00	473.161,00	487.356,00	501.977,00
	Sprzedaż lokali	0	139.380,00	149.960,00	323.610,00	272.021,00
2.	Razem wpływy	446.000,00	598.760,00	623.121,00	810.966,00	773.998,00

	WYDATKI:					
	Bieżąca eksploatacja	517.500,00	533.500,00	537.000,00	536.000,00	536.000,00
3.	Remonty i modernizacja zasobu Miasta	0	2.200.000,00	980.000,00	1.000.000,00	600.000,00
	Razem wydatki	517.500,00	2.733.500,00	1.517.000,00	1.536.000,00	1.136.000,00
4.	Nadwyżka	-----	-----	-----	-----	-----
5.	Deficyt	71.500,00	2.134.740,00	893.879,00	725.034,00	362.002,00

§ 19. Z zestawienia wpływów i wydatków wynika, iż planowane wpływy z czynszu i ze sprzedaży lokali, przy zaplanowanej ekonomizacji czynszu, nie pokryją niezbędnych kosztów utrzymania i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

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

Rok 2025 - 71.500,00 zł
Rok 2026 - 2.134.740,00 zł
Rok 2027 - 893.879,00 zł
Rok 2028 - 725.034,00 zł
Rok 2029 - 362.002,00 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 IX

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

§ 20. 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.

§ 21. W tabeli nr 10 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.

Tabela 10

**Przewidywane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta
w latach 2025-2029**

Lp.	Wyszczególnienie	Planowana wartość w zł				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Wynagrodzenie zarządcy	413.000,00	426.000,00	439.000,00	453.000,00	467.000,00
2.	Koszty nieściągniętych opłat	31.000,00	32.000,00	33.000,00	34.000,00	35.000,00
3.	Bieżące remonty, konserwacje i modernizacje*	0	2.200.000,00	980.000,00	1.000.000,00	600.000,00
4.	Wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	33.500,00	34.500,00	30.000,00	22.000,00	13.500,00
5.	Wpłaty na koszty zarządu wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	40.000,00	41.000,00	35.000,00	27.000,00	20.500,00
OGÓŁEM:		517.500,00	2.733.500,00	1.517.000,00	1.536.000,00	1.136.000,00

* Planowany zakres remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego zawiera Tabela nr 6.

Koszty przedstawione w powyższej tabeli są wartościami wyliczonymi na podstawie poniesionych kosztów w 2024 r., przy uwzględnieniu opłat za I półrocze 2025 r. oraz zmniejszenia substancji mieszkaniowej w wyniku sprzedaży lokali. Przyjęto również wzrost kosztów w kolejnych latach na poziomie 3%.

Rozdział X

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 22. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez podejmowanie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu lokali poprzez wykonywanie bieżących remontów oraz 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.