



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 grudnia 2022 r.

Poz. 14385

UCHWAŁA NR LXXXI/550/2022 RADY MIEJSKIEJ W PŁOŃSKU

z dnia 22 grudnia 2022 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Płońsk na lata 2023 - 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Miejska w Płońsku uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Płońsk na lata 2023 - 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Płońsku

Henryk Zienkiewicz

Załącznik do uchwały Nr LXXXI/550/2022
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 22 grudnia 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Płońsk na lata 2023-2027

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Płońsk tworzą lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność Gminy Miasta Płońsk i lokale będące własnością gminy, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Płońsk na dzień 31.10.2022 r. według form własności przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa m ²
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Miasta Płońsk	52	567	19 909,77
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasto Płońsk posiada udziały	34	137	5 097,65
Razem	86	704	25 007,42

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Płońsk w latach 2023 - 2027:

Lp.	Wyszczególnienie stanu w kolejnych latach	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Liczba budynków komunalnych oraz budynków z udziałem Gminy Miasta Płońsk	82	82	79	79	76
1.1	Liczba budynków stanowiących własność Gminy	48	48	46	46	44
1.2	Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Płońsk	34	34	33	33	32
2.	Liczba lokali mieszkalnych	687	679	676	675	665
2.1	Najem na czas nieoznaczony w budynkach stanowiących własność Gminy	427	440	443	443	436
	Najem socjalny lokalu w budynkach stanowiących własność Gminy	118	98	94	94	94
2.2	Najem lokalu na czas nieoznaczony w budynkach wspólnot mieszkaniowych	135	135	133	132	129
	Najem socjalny lokalu w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1	0	0	0	0
2.3	Pomieszczenia tymczasowe	6	6	6	6	6

2. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Płońsk w latach 2023 - 2027 z uwzględnieniem stanu technicznego, rozumianego jako:

a) zły stan techniczny – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku/lokalu, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki budowlanej;

- b) średni stan techniczny – w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku/lokalu;
- c) dobry stan techniczny – nie zachodzi potrzeba remontu do 2027 roku.

Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają charakter szacunkowy. Przy ich określaniu uwzględniono:

- sprzedaż nieruchomości miejskich zabudowanych budynkami z funkcją mieszkalną, która następuje po przekwaterowaniu wszystkich mieszkańców budynku przeznaczonego do sprzedaży,
- sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców,
- zmianę sposobu przeznaczenia wolnych lokali użytkowych na lokale mieszkalne,
- wynajmowanie lokali mieszkalnych w budynku położonym w Płońsku przy ul. Klonowej 8 na czas nieoznaczony,
- remont budynków komunalnych z funkcją mieszkalną przy ul. Zduńskiej 2 i 4 oraz przy Palcu 15-go Sierpnia 5.

§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

1. W zakresie remontów i modernizacji nieruchomości miejskich priorytetem Gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty będą miały na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie zapewniającym:

- a) w zakresie standardu budynków: szczelność instalacji gazowej, sprawną instalację odgromową, zapewniającą bezpieczeństwo konstrukcję budynków, sprawną instalację elektryczną, sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, szczelność pokrycia dachowego,
- b) w zakresie standardu lokali mieszkalnych: sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła, sprawną wentylację w kuchni i łazience, sprawną stolarkę okienną i drzwiową, sprawne instalacje elektryczne i gazowe, wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Ponadto w ramach poprawy warunków mieszkaniowych, w celu uzyskania samodzielności, prowadzone są remonty lokali posiadających części wspólne np. korytarz, łazienkę z innymi mieszkańcami.

2. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Miasta Płońsk jest uzależniony od wieku budynku, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Aktualnie znaczna część budynków wymaga remontów i modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów budowlanych. Z uwagi na ograniczone środki własne, które mogą zostać przeznaczone na remonty nieruchomości miejskich Gmina planuje ubiegać się o dofinansowanie w zakresie remontu i przebudowy budynków komunalnych przy ul. Zduńskiej 2 i 4 oraz Placu 15-go Sierpnia 5.

3. Plan remontów i modernizacji na lata 2023 - 2027 określa poniższa tabela:

Rok	Położenie budynku	Rodzaj prac
2023	ul. Grunwaldzka 56	Remont elewacji budynku, wykonanie izolacji pionowej budynku.
	ul. Młodzieżowa 4	Wymiana pokrycia dachowego wraz z przebudową kominów.
	ul. Grunwaldzka 7	Rozpoczęcie remontu elewacji budynku na podstawie wydanego pozwolenia na budowę, zgodnie z przygotowanym programem oraz wytycznymi Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2024	ul. Grunwaldzka 34	Wykonanie dokumentacji technicznej i uzyskanie pozwolenia na remont budynku dotyczący wykonania izolacji pionowej i poziomej, częściowej wymiany stolarki budowlanej, remont elewacji.

	ul. Grunwaldzka 7	Zakończenie remontu elewacji budynku na podstawie wydanego pozwolenia na budowę, zgodnie z przygotowanym programem oraz wytycznymi Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
	ul. Pułtуска 16a	Wykonanie docieplenia budynku, wymiana pokrycia dachowego oraz częściowa wymiana stolarki budowlanej.
	Plac 15-go Sierpnia 5	Wykonanie dokumentacji technicznej i uzyskanie pozwolenia na remont budynku dotyczący wykonania izolacji pionowej i poziomej, częściowej wymiany stolarki budowlanej, remont elewacji.
	ul. Rutkowskiego 15	Wykonanie izolacji poziomej fundamentów.
	ul. Wolności 22	Realizacja inwestycji pod nazwą „Adaptacja i przebudowa lokali użytkowych położonych na parterze oraz pierwszym piętrze budynku przy ul. Wolności 22 w Płońsku na lokale mieszkalne wraz z dokumentacją projektową”.
2025	ul. Płocka 2a	Wykonanie docieplenia budynku oraz częściowa wymiana stolarki budowlanej.
	ul. Grunwaldzka 34	Wykonanie izolacji pionowej i poziomej, częściowa wymiana stolarki budowlanej, remont elewacji.
	Plac 15-go Sierpnia 5	Kapitałny remont budynku.
2026	ul. Zduńska 2	Kapitałny remont budynku.
	ul. Zduńska 4	Kapitałny remont budynku.
	ul. Młodzieżowa 2	Wymiana pokrycia dachowego wraz z przebudową kominów.
2027	ul. Płocka 2a	Wykonanie docieplenia budynku oraz częściowa wymiana stolarki budowlanej.
	ul. Grunwaldzka 63B	Wykonanie docieplenia budynku.

§ 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Gmina Miasto Płońsk prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w następujących budynkach:

- ul. Grunwaldzka: 4, 22, 55, 63A, 63B,
- ul. M. Kopernika 5,
- ul. Młodzieżowa: 1, 9,
- ul. Z. Padlewskiego: 4, 6, 8, 10, 12,
- ul. Płocka: 86, 86C, 101,
- ul. Północna: 15B,
- ul. H. Sienkiewicza: 1, 5,
- ul. Warszawska 19,
- ul. Szkolna 33,
- ul. Wolności: 22, 24, 25, 27, 33, 37,
- ul. Zduńska 8,
- ul. Św. M. Kolbe 9.

Od 2017 r. sprzedaż odbywa się z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 85% od ceny lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem budynku położonego w Płońsku przy ul. Północnej 15B, bowiem w stosunku do tych lokali obowiązuje bonifikata 95% (w przypadku uiszczenia całej kwoty nabycia lokalu przed zawarciem umowy).

Rocznie planuje się sprzedaż 1 - 3 lokali mieszkalnych.

2. Gmina Miasto Płońsk prowadzi sprzedaż budynków komunalnych po wykwaterowaniu z nich mieszkańców. Zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Płońsku:

- nr VI/50/11 z dnia 20 stycznia 2011 r. w sprawie zbycia nieruchomości, stanowiących własność Gminy Miasto Płońsk, położonych w obrębie rynku miasta, tj. ulic: Grunwaldzkiej, Zduńskiej, Płockiej, Placu 15-go Sierpnia, 19-go Stycznia,
- nr LXIII/443/2022 z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Miasto Płońsk, położonej w Płońsku przy ul. Warszawskiej,

do sprzedaży przeznaczonych zostało 15 budynków. Na chwilę obecną do zbycia pozostaje 5 budynków komunalnych. W 2023 r. planuje się sprzedaż trzech budynków komunalnych położonych w Płońsku: przy ul. Warszawskiej 25 i 27 oraz przy Placu 15-go Sierpnia 18.

Ponadto została podjęta przez Radę Miejską w Płońsku uchwała nr XXII/157/2019 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości. Przedmiotowa uchwała dotyczy sprzedaży 1/2 części współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym, położonym w Płońsku przy Placu 15-go Sierpnia 2. W wyniku sprzedaży nieruchomości zasób mieszkaniowy Gminy zmniejszy się o dwa lokale. Planuje się, że sprzedaż 1/2 części ww. współwłasności nastąpi w 2023 r.

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby pokrywały one koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły prowadzenie remontów lokali i budynków.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) za lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego i wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

4. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony oraz stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego w ramach najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego ustala burmistrz w drodze zarządzenia.

5. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego i w ramach najmu pomieszczeń tymczasowych.

6. Określono następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

Czynniki podwyższające stawkę bazową	Podwyżka od stawki bazowej
położenie w budynku po termomodernizacji	5%
wyposażenie w gaz ziemny	5%
wyposażenie w centralne ogrzewanie*	10%
kapitałny remont budynku	25%
samodzielność lokalu	5%
Czynniki obniżające stawkę bazową	Obniżka od stawki bazowej

położenie w budynku bez termomodernizacji	2%
brak gazu ziemnego	5%
brak centralnego ogrzewania*	10%
wspólna łazienka	5%
położenie lokalu na poddaszu	2%

* przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych, a także z indywidualnych urządzeń zainstalowanych w lokalu mieszkalnym.

7. Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych na wniosek najemców, którym nie przysługuje dodatek mieszkaniowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, spełniającymi łącznie dwie przesłanki:

- 1) posiadają niskie dochody,
- 2) są osobami niepełnosprawnymi lub w skład ich gospodarstwa domowego wchodzi osoba niepełnosprawna, legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności.

8. Wysokość obniżki czynszu wynosi:

- 1) do 15% w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) do 10% w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

9. Obniżek czynszu nie stosuje się do lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

§ 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

1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza Miasta Płońsk, zostały powierzone Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Płońsku. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Płońsku jest gminną jednostką organizacyjną, posiadającą status samorządowego zakładu budżetowego. Został utworzony na podstawie uchwały Nr IX/7/91 Rady Miasta i Gminy Płońsk z dnia 12 lutego 1991 r.

2. Zakład realizuje zadania w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, które obejmują w szczególności:

- 1) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
- 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości, gwarantujące spełnienie wymogów bezpieczeństwa i wymogów zdrowotnych,
- 4) organizowanie przetargów i zawieranie umów z wykonawcami remontów, zgodnie z prawem zamówień publicznych, oraz nadzór nad pracami remontowymi,
- 5) zgłaszanie Burmistrzowi Miasta Płońska potrzeb w zakresie remontów kapitalnych budynków zarządzanych przez ZGM oraz ustalanie planów tych remontów,
- 6) zminimalizowanie zaległości czynszowych za lokale mieszkalne.

3. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać dokonane, w oparciu o odrębną uchwałę Rady Miejskiej w Płońsku, zmiany zasad i sposobu zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego mieszkaniem gminnymi. Ewentualne zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy winny mieć na celu przede wszystkim zwiększenie efektywności świadczonych usług.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Miasta, wpływy za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

2. Prognozowane przychody w latach 2023 -2027 kształtują się następująco:

WPLYWY w zł:	2023	2024	2025	2026	2027
z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych gminnych	1 953 600,00	2 070 816,00	2 172 285,98	2 278 728,00	2 390 385,67
z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	420 000,00	445 200,00	467 014,80	489 898,53	513 903,55
z tytułu czynszów najmu gminnych lokali użytkowych	957 000,00	1 014 420,00	1 064 126,58	1 116 268,78	1 170 965,95
z reklam na budynkach komunalnych	21 000,00	22 260,00	23 350,74	24 494,93	25 695,18
różne (m.in. refundacja wynagrodzeń z PUP, zwroty opłat sądowych)	57 000,00	60 420,00	63 380,58	66 486,23	69 744,05
odsetki od czynszów najmu niezapłaconych w terminie	165 000,00	174 900,00	183 470,10	192 460,13	201 890,68
RAZEM:	3 573 600,00	3 788 016,00	3 973 628,78	4 168 336,59	4 372 585,09

Do wyliczeń przychodów, zgodnie z prognozami Rady Polityki Pieniężnej, przyjęto wskaźnik wzrostu na poziomie 106% dla roku 2024, 104,9% dla lat 2025 - 2027.

§ 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 wydatki inwestycyjne

1. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) bieżąca eksploatacja: przeglądy kominowo-gazowe, utrzymanie posesji w okresie zimowym, ubezpieczenia nieruchomości, utrzymanie zieleni, przeglądy techniczne instalacji, środki czystości, energia elektryczna klatek schodowych
- 2) remonty i modernizacje: konserwacja i usuwanie awarii urządzeń technicznych, remonty bieżące budynków i lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- 3) wymiana stolarki okiennej, remonty dachów, naprawa elewacji,
- 4) modernizacja instalacji wewnętrznych budynków (wymiana pionów, poziomów wodnych), termomodernizacja,
- 5) wszelkie materiały i narzędzia zużyte do remontów.

2. Zarząd nieruchomością wspólną, m.in.: wynagrodzenia i pochodne (ZUS, FP), umowy cywilnoprawne, nadzory techniczne, komputerowe, usługi prawnicze, ekspertyzy.

3. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

WYDATKI w zł:	2023	2024	2025	2026	2027
Bieżąca eksploatacja	412 968,00	437 746,08	459 195,64	481 696,22	505 299,34
Koszty remontów i modernizacji	629 650,00	667 429,00	700 133,02	734 439,54	770 427,08
Koszty zarządu nieruchomościami	2 510 982,00	2 661 640,92	2 792 061,33	2 928 872,33	3 072 387,07

wspólnymi					
Wydatki inwestycyjne	20 000,00	21 200,00	22 238,80	23 328,50	24 471,60
RAZEM:	3 573 600,00	3 788 016,00	3 973 628,78	4 168 336,59	4 372 585,09

§ 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się podejmowanie następujących działań:

- 1) racjonalizowanie gminnego zasobu mieszkaniowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych – wypowiedzenie umów najmu osobom zajmującym lokale komunalne, które nie skorzystały z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, pomimo zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego,
- 2) dostarczanie lokali zamiennych mieszkańcom lokali w przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga opuszczenia dotychczasowego lokalu, a także w przypadku planowanej sprzedaży lub konieczności rozbiórki budynku,
- 3) proponowanie zamiany mieszkań najemcom lokali, którzy nie skorzystali z propozycji rozszerzenia umowy najmu na pomieszczenia przyległe, zakwalifikowane jako lokale niesamodzielne,
- 4) w celu uniknięcia postępowań sądowych, planuje się proponowanie zamiany mieszkań osobom, posiadającym trudności w terminowym regulowaniu opłat związanych z korzystaniem z lokalu, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 5) przeznaczanie na cele mieszkaniowe lokali użytkowych, które pomimo prób ich wynajęcia nie znalazły najemców,
- 6) dalszą sprzedaż mieszkań komunalnych, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 7) w przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania planuje się remont kapitalny trzech budynków komunalnych, położonych w Płońsku przy ul. Zduńskiej 2 i 4 oraz Placu 15-go Sierpnia 5.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Płońsku

Henryk Zienkiewicz