

Projekt

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA MARKI

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Miasta Marki na lata 2022-2026**

Na podstawie 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 2022 r. poz. 172 i 975) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) Rada Miasta Marki, uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Marki na lata 2022 - 2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego<sup>1)</sup>.

Henryk  
Szczurowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Henryk Szczurowski  
Data: 2022.05.12  
12:03:20 +02'00'



z up. BURMISTRZA  
Dariusz Pietrucha  
Zastępca Burmistrza

Elektronicznie  
podpisany przez Dariusz  
Sylwester Pietrucha  
Data: 2022.05.12  
15:01:20 +02'00'



Elektronicznie  
podpisany przez  
Dariusz Matejski  
Data: 2022.05.12  
12:21:17 +02'00'



SEKRESNIK MIASTA  
Beata Orczyk

Elektronicznie  
podpisany przez  
Beata Anna  
Orczyk  
Data: 2022.05.12  
15:00:01 +02'00'

<sup>1)</sup>Niniejsza uchwała była poprzedzona uchwałą Nr XXXVIII/270/2016 Rady Miasta Marki z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Marki na lata 2016-2021 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 11878), która zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z 2019 r. poz. 1309 oraz z 2021 r. poz. 11) utraciła moc obowiązującą z dniem 21 kwietnia 2021 r.

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miasta Marki

z dnia.....2022 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO MARKI NA LATA 2022 - 2026

### Wstęp

§ 1.1. Przepisy 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 i 975) zobowiązują Miasto Marki do kontynuowania działań w kierunku tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Mocą tych przepisów Miasto Marki są zobowiązane do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie najmu socjalnego lokali, zapewniania lokali zamiennych oraz, w przypadku wystąpienia w przyszłości potrzeb, zapewniania zasobu tymczasowych pomieszczeń w celu wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.<sup>1)</sup>). Zadaniem Miasta Marki jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych.

2. Obowiązki ustawowe określone w ust. 1 powodują, że w okresie objętym kolejnym *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Marki na lata 2022-2026*, zwanym dalej jako *Program*, podejmowane będą działania umożliwiające pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na realizację przedsięwzięć remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych w celu poprawy technicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę zasobu mieszkaniowego.

3. Ograniczone możliwości finansowe Miasta Marki powodują, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie zapewniania najmu socjalnego lokali i najmu lokali zamiennych.

4. W celu prawidłowej realizacji zadań ustawowych w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto Marki będzie wykorzystywać zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i może korzystać z innych rozwiązań prawnych, umożliwiających realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, również przy udziale podmiotów zewnętrznych i z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807), ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2022 r. poz. 377), ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 223) oraz innych ustaw umożliwiających pozyskiwanie środków na działania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 2052, 2262, 2270, 2289, 2328 i 2459 oraz z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830 i 974.



5. Prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Marki będzie opierać się na zintegrowanych działaniach w obszarach:

- 1) polityki czynszowej opartej na systemie obniżek czynszów, czynnikach różnicujących stawkę bazową czynszu oraz uwzględniającej koszty utrzymania zasobu,
- 2) polityki zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali w zasobie,
- 3) polityki sprzedaży lokali uwzględniającej racjonalne gospodarowanie zasobem,
- 4) polityki remontowej zapewniającej środków finansowe niezbędne do polepszenia stanu technicznego budynków i lokali,
- 5) polityki podażowej odpowiadającej potrzebom wspólnoty samorządowej w zakresie lokali mieszkalnych, lokali zamiennych oraz lokali z najmem socjalnym.

6. W okresie obowiązywania *Programu* polityka czynszowa uwzględniac będzie rosące koszty utrzymania zasobu oraz możliwości finansowe najemców dzięki kontynuowaniu działań osłonowych o charakterze podmiotowym w formie obniżki czynszu, wypłaty dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego, zwiększenie poziomu ścigalności czynszów oraz opłat niezależnych od właściciela za najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

7. Polityka remontowa, modernizacyjna i inwestycyjna będzie uwzględniała konieczność przeznaczania środków finansowych, które umożliwią realizację: remontów budynków, w tym: remontów bieżących, wymianę instalacji, termomodernizację budynków, remonty lokali. W ramach działań inwestycyjnych zostanie dokonana zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.

8. Podstawę do opracowania założeń *Programu* stanowiła diagnoza zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 30 września 2021 r. w zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale w budynkach w 100% własności Miasta Marki oraz współwłasności Miasta Marki;
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali i budynków;
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
- 4) potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych z uwzględnieniem liczby osób (gospodarstw domowych), względem których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokalu oraz liczby osób (gospodarstw domowych) umieszczonych na liście na najem socjalny lokalu, najem lokalu mieszkalnego, najem lokalu zamiennego.

## **Rozdział 1.**

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

§ 2. 1. Obowiązki Miasta Marki opisane w § 1, wynikające z obowiązujących przepisów powodują, że za konieczne uznaje się podejmowanie przez Miasto Marki dalszych działań, zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 i 2270 oraz z 2022 r. poz. 1 i 66) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447) Miasto Marki, w razie wystąpienia potrzeb, będzie udostępniać lokale mieszkalne na potrzeby mieszkań chronionych wspomaganych oraz treningowych.



3. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Marki, w tym z podziałem na typy własności budynków przedstawiają tabele 1-3. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali na koniec obowiązywania obecnego *Programu* bezpośredni wpływ będzie mieć zbywanie lokali, wyburzenie budynku przy al. Marsz. J. Piłsudskiego 196A z uwagi na stan techniczny, a także liczba zawieranych umów najmu socjalnego na część odzyskiwanych lokali.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Miasta Marki z uwzględnieniem lokali w budynkach w 100% własności gminy, budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokali nabytych z zespołem osiedla robotniczego wraz z prognozą na kolejne lata

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem</b>	<b>Liczba</b>	<b>596</b>	<b>592</b>	<b>592</b>	<b>578</b>	<b>578</b>	<b>578</b>
	<b>Pu m<sup>2</sup></b>	<b>20 081</b>	<b>19 971</b>	<b>19 971</b>	<b>19 712</b>	<b>19 712</b>	<b>19712</b>
w tym:							
Lokale mieszkalne w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	516	508	500	478	474	470
	Pu m <sup>2</sup>	17984,40	17706,40	17428,40	16891,40	16752,40	16613,40
Lokale nabyte z zespołem osiedla robotniczego w dniu 18.12.2006 r.	Liczba	4	0	0	0	0	0
	Pu m <sup>2</sup>	110,00	0	0	0	0	0
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	6	6	6	6	6	6
	Pu m <sup>2</sup>	256,60	256,6	256,60	256,60	256,60	256,60
Lokale z najmem socjalnym w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	70	78	86	94	98	102
	Pu m <sup>2</sup>	1 730,00	2 008,00	2 286,00	2 564,00	2 703,00	2 842,00
Lokale z najmem socjalnym w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	0	0	0	0	0	0
	Pu m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0

Tabela 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Miasta Marki z uwzględnieniem liczby budynków w 100% własności gminy, budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Marki ma udziały oraz budynku nabytego z zespołem osiedla robotniczego wraz z prognozą na kolejne lata

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy	2022	2023	2024	2025	2026
Budynki w 100% własności gminy	Liczba	66	66	66	65	65	65
	Pu m <sup>2</sup>	19714,40	19714,40	19714,40	19565,40	19565,40	19565,40
Budynek nabyty z zespołem osiedla robotniczego w dniu 18.12.2006 r.	Liczba	1	0	0	0	0	0
	Pu m <sup>2</sup>	110,00	0	0	0	0	0
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem lokali na cele mieszkaniowe gminy	Liczba	3	3	3	3	3	3
	Pu m <sup>2</sup> gminy	256,60	256,60	256,60	256,60	256,60	256,6
<b>Razem</b>	<b>Liczba</b>	<b>70</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>68</b>
	<b>Pu m<sup>2</sup></b>	<b>20 081</b>	<b>19 971</b>	<b>19 971</b>	<b>19 712</b>	<b>19 712</b>	<b>19712</b>



Tabela 3. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Miasta Marki z uwzględnieniem rodzaju umów najmu wraz z prognozą na kolejne lata

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	Liczba	596	592	592	578	578	578
	Pu m <sup>2</sup>	20 081	19 971	19 971	19 712	19 712	19 712
w tym:							
Lokale mieszkalne pełnostandardowe (umowy na czas nieoznaczony)	Liczba	385	385	385	385	385	385
	Pu m <sup>2</sup>	13 660	13 660	13 660	13 660	13 660	13 660
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie (umowy na czas nieoznaczony)	Liczba	126	114	106	98	94	90
	Pu m <sup>2</sup>	4 385	3 997	3 719	3 441	3 302	3 163
Najem socjalny lokali	Liczba	70	78	86	94	98	102
	Pu m <sup>2</sup>	1 730	2 008	2 286	2 564	2 703	2842
Mieszkania chronione	Liczba	1	1	1	1	1	1
	Pu m <sup>2</sup>	47	47	47	47	47	47

4. Na dzień 30 września 2021 r. na lokale mieszkalne z zasobu Miasta Marki na opracowanej liście oczekiwało 40 wnioskodawców, w tym 27 wnioskodawców na najem socjalny lokalu (tabela 4). Zakłada się, że w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu składanych będzie około 20 nowych wniosków o najem lokalu mieszkalnego, najem socjalny lokalu, najem lokalu zamiennego i zamianę lokalu. Na dzień 30 września 2021 r. nie występują potrzeby w zakresie najmu socjalnego lokalu z tytułu orzeczonych wyroków eksmisyjnych z obowiązkiem zawarcia najmu socjalnego lokalu.

5. Bieżące potrzeby mieszkaniowe zaspokajane będą poprzez odzysk lokali wynikający głównie z naturalnego ruchu ludności. Rocznie odzyskiwanych jest od 17 do 20 lokali, w tym od 13 do 15 lokali mieszkalnych oraz od 4 do 5 lokali po najmie socjalnym (tabela 5).

Tabela 4. Realizacja list gospodarstw domowych zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym w 2020 i 2021 roku

Wyszczególnienie	Lokale zamienne	Najem socjalny	Lokale mieszkalne	Zamiana	Razem
Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w 2020 r. (pozytywnie zaopiniowanych)	8	6	1	4	19
Liczba zawartych umów najmu w 2020 r.	3	20	4	2	29
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2020	5	37	3	2	47
Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w 2021 r. (pozytywnie zaopiniowanych do 30.09.2021)	2	12	2	7	23
Liczba zawartych umów najmu w 2021 r. do 30.09.2021	2	12	1	1	16
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na dzień 30.09.2021	2	27	1	10	40

Tabela 5. Liczba lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy w latach 2019-2021

Lata	Łączna liczba odzyskanych lokali	w tym lokali mieszkalnych	w tym lokali po najmie socjalnym
2019	18	14	4
2020	17	13	4
do 30.09.2021	20	15	5



6. W przypadku wystąpienia w kolejnych latach zwiększonych potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej ich realizacja następować może w szczególności poprzez:

- 1) budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych i środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa w ramach programów mieszkaniowych realizowanych m.in. przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
- 2) adaptację budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 3) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne,
- 4) najem lokali w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej lub innym podmiocie prawnym z prawem podnajmu.

7. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Marki zawarto w tabeli 6-9.

Tabela 6. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali Miasta Marki oraz budynki w 100% własności Miasta Marki)

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	24	34,3%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	15,7%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	33	47,1%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	2,9%
<b>Razem</b>		<b>70</b>	<b>100%</b>

Tabela 7. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Miasta Marki

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	22	33,3%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	16,7%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	31	47,0%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	3,0%
<b>Razem</b>		<b>66</b>	<b>100%</b>

Tabela 8. Wyposażenie mieszkaniowego zasobu Miasta Marki

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	Ogrzewanie	596	100,0%
	a) ogrzewanie elektryczne	70	11,7%
	b) ogrzewanie piecowe	474	79,6%
	c) ogrzewanie gazowe	52	8,7%
2	Instalacja elektryczna	596	100,0%
3	Instalacja wodna	561	94,1%
	Instalacja kanalizacyjna	546	91,6%
4	Instalacja gazowa	52	8,7%
5	Lokale z łazienką i WC	385	67,3%
	Lokale tylko z WC	156	27,3%
	Lokale bez urządzeń WC i łazienki	31	5,4%
<b>Razem</b>		<b>596</b>	<b>100%</b>

Tabela 9. Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta Marki (według liczby lokali)

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat i po remontach kapitalnych	0	0,0%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających	36	6,0%



		jedynie drobnych napraw		
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat	528	88,6%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	18	3,0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	14	2,4%
<b>Razem</b>			<b>596</b>	<b>100%</b>

8. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Marki w kolejnych latach obowiązywania *Programu* przedstawiają tabele 10-29.

Tabela 10. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Miasta Marki oraz budynki w 100% własności Miasta Marki) na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	23	33,3%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	15,9%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	33	47,9%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	2,9%
<b>Razem</b>		<b>69</b>	<b>100%</b>

Tabela 11. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Marki na dzień 31.12.2022r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	22	33,3%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	16,7%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	31	47,0%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	3,0%
<b>Razem</b>		<b>66</b>	<b>100%</b>

Tabela 12. Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Marki na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	Ogrzewanie	592	100,0%
	a) ogrzewanie elektryczne	68	11,5%
	b) ogrzewanie piecowe	388	65,5%
	c) ogrzewanie gazowe	136	23,0%
2	Instalacja elektryczna	592	100,0%
3	Instalacja wodna	557	94,1%
	Instalacja kanalizacyjna	542	91,6%
4	Instalacja gazowa	136	23,0%
5	Lokale z łazienką i WC	391	68,8%
	Lokale tylko z WC	146	25,7%
	Lokale bez urządzeń WC i łazienki	31	5,5%
<b>Razem</b>		<b>592</b>	<b>100%</b>

Tabela 13. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta Marki (według liczby lokali) na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat i po remontach kapitalnych	0	0,0%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	36	6,1%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających	524	88,5%



		napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat		
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	18	3,0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	14	2,4%
<b>Razem</b>			<b>592</b>	<b>100%</b>

Tabela 14. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Miasta Marki oraz budynki w 100% własności Miasta Marki) na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	23	33,3%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	15,9%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	33	47,9%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	2,9%
<b>Razem</b>		<b>69</b>	<b>100%</b>

Tabela 15. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Marki na dzień 31.12.2023r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	22	33,3%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	16,7%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	31	47,0%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	3,0%
<b>Razem</b>		<b>66</b>	<b>100%</b>

Tabela 16. Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Marki na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	Ogrzewanie	592	100,0%
	a) ogrzewanie elektryczne	230	38,9%
	b) ogrzewanie piecowe	140	23,6%
	c) dogrzewanie gazowe	222	37,5%
2	Instalacja elektryczna	592	100,0%
3	Instalacja wodna	557	94,1%
	Instalacja kanalizacyjna	542	91,6%
4	Instalacja gazowa	222	37,5%
5	Lokale z łazienką i WC	401	70,6%
	Lokale tylko z WC	136	23,9%
	Lokale bez urządzeń WC i łazienki	31	5,5%
<b>Razem</b>		<b>592</b>	<b>100%</b>

Tabela 17. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta Marki (według liczby lokali) na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat i po remontach kapitalnych	0	0,0%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	36	6,1%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat	533	90,0%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	9	1,5%

5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	14	2,4%
<b>Razem</b>			<b>592</b>	<b>100%</b>

Tabela 18. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Miasta Marki oraz budynki w 100% własności Miasta Marki) na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	23	33,8%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	16,2%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	32	47,1%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	2,9%
<b>Razem</b>		<b>68</b>	<b>100%</b>

Tabela 19. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Marki na dzień 31.12.2024r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	22	33,8%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	16,9%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	30	46,2%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	3,1%
<b>Razem</b>		<b>65</b>	<b>100%</b>

Tabela 20. Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Marki na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	Ogrzewanie	578	100,0%
	a) ogrzewanie elektryczne	356	61,6%
	b) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
	c) ogrzewanie gazowe	222	38,4%
2	Instalacja elektryczna	578	100,0%
3	Instalacja wodna	543	93,9%
	Instalacja kanalizacyjna	528	91,3%
4	Instalacja gazowa	222	38,4%
5	Lokale z łazienką i WC	411	72,4%
	Lokale tylko z WC	126	22,2%
	Lokale bez urządzeń WC i łazienki	31	5,4%
<b>Razem</b>		<b>578</b>	<b>100%</b>

Tabela 21. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta Marki (według liczby lokali) na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat i po remontach kapitalnych	0	0,0%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	36	6,2%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat	542	93,8%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,0%
<b>Razem</b>			<b>578</b>	<b>100%</b>



Tabela 22. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Miasta Marki oraz budynki w 100% własności Miasta Marki) na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	23	33,8%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	16,2%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	32	47,1%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	2,9%
<b>Razem</b>		<b>68</b>	<b>100%</b>

Tabela 23. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Marki na dzień 31.12.2025r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	22	33,8%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	16,9%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	30	46,2%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	3,1%
<b>Razem</b>		<b>65</b>	<b>100%</b>

Tabela 24. Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Marki na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	Ogrzewanie	578	100,0%
	a) ogrzewanie elektryczne	356	61,6%
	b) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
	c) ogrzewanie gazowe	222	38,4%
2	Instalacja elektryczna	578	100,0%
3	Instalacja wodna	543	93,9%
	Instalacja kanalizacyjna	528	91,3%
4	Instalacja gazowa	222	38,4%
5	Lokale z łazienką i WC	421	74,1%
	Lokale tylko z WC	116	20,4%
	Lokale bez urządzeń WC i łazienki	31	5,5%
<b>Razem</b>		<b>578</b>	<b>100%</b>

Tabela 25. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta Marki (według liczby lokali) na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat i po remontach kapitalnych	0	0,0%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	36	6,2%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat	542	93,8%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,0%
<b>Razem</b>			<b>578</b>	<b>100%</b>

Tabela 26. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Miasta Marki oraz budynki w 100% własności Miasta Marki) na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	23	33,8%

2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	16,2%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	32	47,1%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	2,9%
<b>Razem</b>		<b>68</b>	<b>100%</b>

Tabela 27. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Miasta Marki na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1939 r.	22	33,8%
2	Wybudowane w latach 1939-1955	11	16,9%
3	Wybudowane w latach 1956-2002	30	46,2%
4	Wybudowane po 2002 roku	2	3,1%
<b>Razem</b>		<b>65</b>	<b>100%</b>

Tabela 28. Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu Miasta Marki na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	Ogrzewanie	578	100,0%
	a) ogrzewanie elektryczne	356	61,6%
	b) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
	c) ogrzewanie gazowe	222	38,4%
2	Instalacja elektryczna	578	100,0%
3	Instalacja wodna	543	93,9%
	Instalacja kanalizacyjna	528	91,3%
4	Instalacja gazowa	222	38,4%
5	Lokale z łazienką i WC	431	74,6%
	Lokale tylko z WC	106	20,0%
	Lokale bez urządzeń WC i łazienki	31	5,5%
<b>Razem</b>		<b>578</b>	<b>100%</b>

Tabela 29. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta Marki (według liczby lokali) na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat i po remontach kapitalnych	0	0,0%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	36	6,2%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat	542	93,8%
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,0%
<b>Razem</b>			<b>578</b>	<b>100%</b>

## Rozdział 2.

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

§ 3.1. Zasób mieszkaniowy Miasta Marki, pomimo podejmowanych działań remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych w latach obowiązywania poprzednich *Wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Marki*, nadal wymaga znaczących nakładów finansowych na remonty, modernizacje i inwestycje.



2. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, dotychczas wykonane remonty, konserwacje, sposób użytkowania budynków, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów, modernizacji, inwestycji. Celowym jest systematyczne, zgodne z przyjętym przez administratora budynków harmonogramem, prowadzenie w nich przedsięwzięć remontowych w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania *Programu* osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także doprowadzenia budynków do właściwego stanu technicznego, zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Marki, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków). Przyjmuje się następujące założenia dla właściwego określenia podstaw do planów remontów, modernizacji i inwestycji:

- 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego i konserwatora zabytków;
- 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 3) realizację zaleceń przeciwpożarowych;
- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- 5) termomodernizację budynków;
- 6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- 7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
- 8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i grzewczych;
- 9) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 4. 1. Celem polityki remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej będzie osiągnięcie następującego docelowego stanu technicznego nieruchomości, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki:

- 1) wykonana izolacja pionowa ścian fundamentowych, izolacja pozioma ścian piwnicznych i izolacja stropu nad piwnicą,
- 2) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- 3) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
- 4) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 5) szczelna instalacja gazowa,
- 6) sprawna instalacja odgromowa,
- 7) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 8) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymaganiom technicznym,
- 9) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 10) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 11) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji,



12) odmalowane klatki schodowe,

13) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. Na mocy *Uchwały Nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw* Miasto Marki jest zobowiązane dokonać wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. W latach obowiązywania *Programu* Miasto Marki prowadzić będzie działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Miasta Marki. W 170 lokalach nastąpi wymiana nieekologicznych źródeł ciepła na ogrzewanie gazowe, natomiast w pozostałych lokalach na ogrzewanie elektryczne.

3. Na zrealizowanie inwestycji w zakresie wymiany nieekologicznych źródeł ciepła na indywidualne gazowe źródło ciepła oraz elektryczne źródło ciepła wraz z instalacją złożono projekt w ramach Programu Inwestycji Strategicznych Rządowego Funduszu Polski Ład. Konwersję na ogrzewanie gazowe przewidziano w lokalach zlokalizowanych na Osiedlu Grunwaldzka, Osiedlu Wspólna, przy al. Marsz. J. Piłsudskiego, ul. Lisa Kuli, ul. Parkowej, ul. Protazego, ul. Rybnej, ul. Fabrycznej i ul. Miedzianej. W pierwszym etapie realizacji zadania firma projektowo-wykonawcza wykona projekt i wybuduje instalację gazową od skrzynki gazowej do odbiorników gazu. Dla lokalizacji, w których nie ma istniejącego przyłącza, PSG Sp. z o.o. zaprojektuje i wykona przyłącze gazowe. Po podpisaniu umowy ze sprzedawcą gazu, PSG Sp. z o.o. dokona montażu gazomierza. W ostatnim etapie firma wykonawcza zakupi i zamontuje piece gazowe dwufunkcyjne o mocy 20 kW. W roku 2022 możliwe będzie podłączenie do sieci gazowej 84 lokali, kolejne lokale będą podłączane sukcesywnie do końca 2024 roku. Wymiana nieekologicznych źródeł ciepła na ogrzewanie elektryczne dotyczyć będzie lokali zlokalizowanych na Osiedlu Robotniczym Braci Briggs tj. kamienice przy al. Marsz. J. Piłsudskiego 35, 37, 39, 43, 45, 76, 78, 80, 82, 84, 86, ul. Barskiej 2,4,6, ul. Słowackiego 1, 3, ul. Jasnej 5,7 oraz przy ulicach Rybna, Fabryczna, Zabawna i al. Marsz. J. Piłsudskiego. Zakres robót dla budynków komunalnych objętych zmianą systemu ogrzewania na elektryczne obejmuje wykonanie przez firmę projektowo-wykonawczą projektu instalacji elektrycznej w budynkach oraz jej budowy we wszystkich lokalach.

4. W latach 2022-2023 prowadzone będą dalsze działania rewitalizacyjne kamienic Braci Briggs tj. budynków: Piłsudskiego 84, Jasna 5 i 7, Słowackiego 1 i 3, Barska 2, 4 i 6. Miasto Marki złożyło wniosek o dofinansowanie przedsięwzięcia z Programu Rządowego Fundusz Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych i otrzymało promesę inwestycyjną do kwoty 4 500 000 PLN. Planowane prace obejmują częściowy remont budynków, w tym: izolację pionową ścian fundamentowych, izolację poziomą ścian piwnicznych i izolację stropu nad piwnicą, remont schodów wejściowych do budynku, wykonanie opaski wokół budynku, remont ścian zewnętrznych budynku, wymianę rur spustowych, okien, drzwi wejściowych, zadaszeń nad wejściami do budynku, oświetlenia zewnętrznego na budynku, doposażenie budynku w elementy instalacji wentylacji grawitacyjnej, wykonanie kotw stabilizujących.

5. Aby osiągnąć założony standard techniczny budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Marki założono zwiększenie środków finansowych na remonty, modernizacje i inwestycje w kolejnych latach obowiązywania *Programu*.

6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Miasta Marki na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych i najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.



7. Kontrole stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88) i będą stanowić podstawę do sporządzenia planów remontowych nieruchomości.

8. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) zakres prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Marki posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali, a koszty z tego tytułu ponoszone są do wysokości udziału Miasta Marki w danej nieruchomości.

9. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Miasta Marki przedstawia tabela 30.

Tabela 30. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022-2026

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Budynki stanowiące współwłasność Miasta Marki (kwotowo w PLN)</b>					
Udział Miasta Marki w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	5 638	6 251	6 805	7 082	7 205
<b>Budynki stanowiące 100% własność Miasta Marki (liczba budynków)</b>					
Remonty - dachy	6	6	6	6	6
Remonty - instalacje (wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne)	60	30	30	30	30
Remonty ogólnobudowlane	45	48	50	45	45
Inwestycje (remonty kapitalne)	1	1	1	1	1
Modernizacje (termomodernizacje)	0	1	1	1	1
<b>Budynki stanowiące 100% własność Miasta Marki (kwotowo w PLN)</b>					
Remonty - dachy	60 000	60 000	120 000	45 000	50 000
Remonty - instalacje (wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne)	150 000	100 000	50 000	100 000	100 000
Remonty ogólnobudowlane	40 000	60 000	70 000	70 000	75 000
Inwestycje (remonty kapitalne)	60 000	70 000	80 000	80 000	85 000
Modernizacje (termomodernizacje)	80 000	80 000	85 000	90 000	95 000
Rewitalizacja (modernizacja) kamienic Braci Briggs	2 000 000	3 000 000	0	0	0
<i>w tym dofinansowanie rewitalizacji</i>	<i>1 800 000</i>	<i>2 700 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła		4 080 000		0	0
<i>w tym dofinansowanie w ramach Programu Polski Ład</i>		<i>3 468 000</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Lokale stanowiące własność Miasta Marki (kwotowo w PLN)</b>					
Remont - stolarka okienna	45 000	50 000	55 000	60 000	65 000
Remont - stolarka drzwiowa	40 000	45 000	50 000	50 000	55 000
Modernizacje	110 000	120 000	115 000	110 000	120 000
<b>Rzeczowe wykonanie remontów, modernizacji, inwestycji (liczba lokali)</b>					
Remont - stolarka okienna	15	15	15	15	15
Remont - stolarka drzwiowa	20	20	20	20	20
Modernizacje	15	15	15	20	20
Rewitalizacja kamienic Braci Briggs	26	48	0	0	0
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła	84	248	126	0	0

10. Z pracami remontowymi, modernizacyjnymi i inwestycyjnymi, w miarę możliwości finansowych, Miasto Marki będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości gminnych poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,



- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników,
- 3) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
- 4) usuwanie nieestetycznych oraz budowę nowych obiektów małej architektury,
- 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki**

§ 5. 1. Z uwagi na bieżące potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych kwalifikujących się na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Marki przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Marki i odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Marki.

2. W okresie obowiązywania *Programu* Miasto Marki przeznaczy do zbycia w 2022 roku 4 lokale w budynku przy ul. Paderewskiego 4. Nie przewiduje się zbywania lokali w latach 2023, 2024, 2025, 2026.

3. Miasto Marki może odmówić sprzedaży lokali w każdym uzasadnionym przypadku, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy oraz w przypadkach określonych w odrębnych przepisach dotyczących zbywania lokali.

### **Rozdział 4.**

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

§ 6. Rosnące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego spowodowane m.in. wzrostem kosztów usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność podjęcia działań w zakresie poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali powodują konieczność prowadzenia polityki czynszowej w oparciu o kategorię czynszu ekonomicznego oraz pomoc podmiotową w formie czasowych obniżek czynszów, wypłaty dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych.

§ 7. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Burmistrz Miasta Marki w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego *Programu*.

§ 8. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu jest ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające jego wartość użytkową wynikające z:

- a) położenia budynku w strefie miasta,
- b) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku,
- e) utrzymania czystości.



2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) ze względu na położenie budynku:

- a) lokale znajdujące się w budynkach położonych w I strefie - o 20%,
- b) lokale znajdujące się w budynkach położonych w II strefie - o 15%,
- c) lokale znajdujące się w budynkach położonych w III strefie - o 5%,

2) ze względu na położenie lokalu w budynku:

- a) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wolnostojących, w których znajduje się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne - o 30%,
- b) lokale położone na I i II piętrze w budynku - o 20%,
- c) lokale położone na III i wyższym piętrze w budynku - o 10%,

3) ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- a) lokale z łazienką, WC w lokalu i ze sprawną instalacją centralnego ogrzewania lub ogrzewania elektrycznego, lub ogrzewania etażowego, lub ogrzewania gazowego - o 30%,
- b) lokale z łazienką, WC poza lokalem i ze sprawną instalacją centralnego ogrzewania lub ogrzewania elektrycznego, lub ogrzewania etażowego, lub ogrzewania gazowego - o 25%,
- c) lokale tylko z WC lub łazienką w lokalu bez wyposażenia w instalacje grzewcze - o 20%,
- d) lokale tylko z WC lub łazienką poza lokalem bez wyposażenia w instalacje grzewcze - o 10%,

4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

- a) lokale położone w budynkach po modernizacji lub remoncie kapitalnym - o 50%,

5) ze względu na utrzymanie czystości:

- a) lokale znajdujące się w budynkach w których utrzymywana jest czystość w budynku i na przyległej posesji przez służby miejskie - o 5%.

3. Czynnikiem podwyższających stawkę bazową czynszu nie stosuje się w przypadku stawek czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 9. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.

2. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące obniżki czynszu w stosunku do stawki czynszu określonej Zarządzeniem Burmistrza Miasta Marki:

- 1) o 10% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki określonych w § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały w sprawie ustalenia zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki;



- 2) o 20% w stosunku do stawki czynszu po spełnieniu kryteriów dochodowych uzasadniających zastosowanie obniżki określonych w § 4 ust. 1 pkt 2 uchwały w sprawie ustalenia zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 10. 1.** Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) bieżące administrowanie nieruchomościami;
- 2) zapewnienie źródeł finansowania zasobu;
- 3) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 4) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem poprzez działania remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Marki wykonywane są w sposób bezpośredni przez Miasto Marki za pośrednictwem jednostki budżetowej Zakład Usług Komunalnych w Markach.

3. Przyjęty model zarządzania posiadanym zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Miasto Marki wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki oraz pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania oraz optymalizacji kosztów i świadczonych usług, w związku z czym nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem w latach obowiązywania *Programu*.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 11. 1.** Finansowanie kosztów dotyczących gospodarki mieszkaniowej, o których mowa w *Programie*, m.in. w zakresie remontów, modernizacji i inwestycji nieruchomości, w których Miasto Marki jest właścicielem lub współwłaścicielem, dokonywane jest ze środków finansowych ujętych w budżecie Miasta Marki.

2. Prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Marki oraz skuteczna realizacja założeń obecnego *Programu* wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których Miasto Marki jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości lub lokali.

3. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym to w szczególności:

- 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy;



- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
- 5) koszty adaptacji, modernizacji budynków i lokali;
- 6) koszty inwestycyjne, w tym przebudowy budynków, wymiana nieekologicznych źródeł ciepła;
- 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

4. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą:

- 1) wpływy osiągnięte z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu;
- 2) środki z budżetu Miasta Marki,
- 3) środki z budżetu państwa, w tym w ramach Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych, Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego;
- 4) środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów;
- 5) pożyczki i kredyty.

5. Ustawa o własności lokali dnia 24 czerwca 1994 r. zobowiązuje Miasto Marki do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości - w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali.

#### **Rozdział 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 Miasta Marki, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 12. 1. Aby zrealizować założenia określone w *Programie*, tj. posiadanie odpowiedniej do potrzeb liczby lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali, lokali zamiennych, a także właściwego standardu zasobu mieszkaniowego, przewiduje się systematyczny wzrost środków przeznaczanych na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb przedstawia tabela 31.

2. W okresie obowiązywania *Programu* wskazane jest dojście do modelu finansowania kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową przychodami czynszowymi.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie bieżących kosztów eksploatacji zasobu,
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i struktury umów najmu,
- 3) bieżących potrzeb remontowych, modernizacyjnych budynków,
- 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji,
- 5) realizacji remontów lokali;
- 6) planów inwestycyjnych.



4. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Marki będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli 31 z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów z czynszów oraz oddziaływania czynników zewnętrznych na możliwości finansowe Miasta Marki w danym roku budżetowym, m.in. takich jak: zmiany przepisów prawa, dostępność środków zewnętrznych, sytuacja makroekonomiczna, mogą ulegać zmianie.

Tabela 31. Wysokość kosztów w latach 2022-2026 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Marki jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne rocznie [w zł]

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% własność Miasto Marki	359 720	396 570	434 441	452 666	470 795
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność Miasto Marki	250 000	220 000	240 000	215 000	225 000
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności Miasto Marki	2 080 000	3 080 000	85 000	90 000	95 000
Koszty inwestycyjne w budynkach stanowiących 100% własność Miasto Marki	60 000	70 000	80 000	80 000	85 000
Koszty inwestycyjne – wymiana źródeł ciepła <sup>2)</sup>	4 080 000			0	0
Koszty remontów lokali	85 000	95 000	105 000	110 000	120 000
Koszty modernizacji lokali	110 000	120 000	115 000	110 000	120 000
Koszty zarządzania i administrowania zasobem Miasta Marki	243 763	270 089	294 397	306 762	319 033
Koszty najmu lokali w obcym zasobie	5 638	6 247	6 809	7 095	7 379
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których Miasto Marki jest jednym ze współwłaścicieli	13 120	14 534	15 827	16 505	16 997

## Rozdział 8.

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

§ 13. 1. W celu dalszej poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Marki planuje się w okresie obowiązywania *Programu*:

- 1) systematyczną weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) prowadzenie zamian lokali mieszkalnych służących realizacji celów jakimi są:
  - a) racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu docelowym w przypadkach określonych w uchwale w sprawie ustalenia zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Marki;

<sup>2)</sup> Inwestycja związana z wymianą nieekologicznych źródeł ciepła będzie realizowana w okresie 2022-2024 zgodnie ze złożonym wnioskiem w ramach Programu Inwestycji Strategicznych Rządowego Funduszu Polski Ład. Na dzień opracowania Programu nie ma możliwości identyfikacji wysokości kosztów przypadających na poszczególne lata.



- b) przenoszenie najemców lokali z budynków podlegających modernizacji, przebudowie lub nadbudowie w ramach przyjętych planów remontowych lub *Gminnego Programu Rewitalizacji* do innych lokali;
  - c) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych, a dochodami tych gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 3) eliminację zjawisk niepożądanych poprzez przyjęcie zasady, iż najem socjalny lokali realizowany będzie w sposób rozproszony w całym zasobie mieszkaniowym Miasta Marki z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny lokali;
  - 4) kontynuowanie działań windykacyjnych celem zmniejszenia liczby dłużników oraz działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji np. poprzez *Program odpracowania zadłużeń czynszowych*;
  - 5) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które Miasto Marki byłoby zobowiązane wypłacać odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego lokalu wierzycielom;
  - 6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
  - 7) prowadzenie remontów i modernizacji w sposób kompleksowy z równoczesną rewitalizacją terenów przyległych, w szczególności zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Miasta Marki nie wyklucza się podjęcia, w miarę wystąpienia potrzeb, następujących działań:

- 1) realizacji budownictwa komunalnego;
- 2) najmu lokali mieszkalnych lub nabycia lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem;
- 3) nabycia budynków mieszkalnych od innych podmiotów – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- 4) partycypacji i najmu lokali w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej z prawem podnajmu;
- 5) przeznaczenia terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- 6) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
- 7) zapewnienia rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- 8) tworzenia warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, m.in. przez regulowanie dostępności gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych (zapewnienie rezerwy terenowej dla budownictwa mieszkaniowego) oraz programowanie zmiany w standardach zamieszkania w dokumentach strategicznych;
- 9) uzbrajania terenów w niezbędną infrastrukturę i przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze – celem zwiększenia oferty mieszkaniowej dla członków wspólnoty samorządowej;



10) podejmowania działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie Miasta Marki, w tym sprzedaż nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z częściowym rozliczeniem lokalami mieszkalnymi.

3. W roku 2024 przewiduje się wyburzenie budynku przy al. Marsz. J. Piłsudskiego 196A, w którym znajduje się 14 lokali. Ponieważ na dzień opracowania *Programu* lokale są niezasiedlone, nie występują potrzeby w zakresie zamian lokali. Nie zdiagnozowano innych potrzeb w tym zakresie w latach obowiązywania *Programu*.

4. W latach 2022-2026 szacuje się następującą sprzedaż lokali: w 2022 roku 4 lokale w budynku przy ul. Paderewskiego 4, w pozostałych latach obowiązywania *Programu* sprzedaż lokali nie jest przewidywana.



## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na Miasto Marki nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program w swoich założeniach zawiera tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową oraz remontową. Opracowanie Programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Marki.



z up. BURMISTRZA  
Dariusz Pietrucha  
Zastępca Burmistrza

Elektronicznie  
podpisany przez Dariusz  
Sylwester Pietrucha

Data: 2022.05.12

15:01:58 +02'00'