

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MARKI**

z dnia 2022 r.

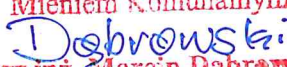
**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Miasta Marki na lata 2022-2026**

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, 583, 1005 i 1079) Rada Miasta Marki, uchwala, 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 Mazowieckiego¹⁾.

Naczelnik Wydziału Zarządu
Mieniem Komunalnym

mgr inż. Marcin Dąbrowski

¹⁾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.¹⁾). 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.¹⁾

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.

¹⁾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, 974 i 1098.

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 środki 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 uwzględniać będzie rosnące 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 ściągalności 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, 66 i 1079) 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 |
| Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem | Liczba | 596 | 592 | 592 | 578 | 578 | 578 |
| | Pu m² | 20 081 | 19 971 | 19 971 | 19 712 | 19 712 | 19712 |
| w tym: | | | | | | | |
| Lokale mieszkalne w budynkach w 100% własności gminy | Liczba | 516 | 508 | 500 | 478 | 474 | 470 |
| | Pu m ² | 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 ² | 110,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych | Liczba | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | Pu m ² | 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 ² | 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 ² | 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 ² | 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 ² | 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 ² gminy | 256,60 | 256,60 | 256,60 | 256,60 | 256,60 | 256,6 |
| Razem | Liczba | 70 | 69 | 69 | 68 | 68 | 68 |
| | Pu m² | 20 081 | 19 971 | 19 971 | 19 712 | 19 712 | 19712 |

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 ² | 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 ² | 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 ² | 4 385 | 3 997 | 3 719 | 3 441 | 3 302 | 3 163 |
| Najem socjalny lokali | Liczba | 70 | 78 | 86 | 94 | 98 | 102 |
| | Pu m ² | 1 730 | 2 008 | 2 286 | 2 564 | 2 703 | 2842 |
| Mieszkania chronione | Liczba | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Pu m ² | 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% |
| Razem | | 70 | 100% |

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% |
| Razem | | 66 | 100% |

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% |
| Razem | | 596 | 100% |

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 | 0 | 0,0% |

| | | kapitałnych | | |
|--------------|------------|--|------------|-------------|
| 2 | Dobry | Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw | 36 | 6,0% |
| 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% |
| Razem | | | 596 | 100% |

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% |
| Razem | | 69 | 100% |

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% |
| Razem | | 66 | 100% |

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% |
| Razem | | 592 | 100% |

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 kapitałnych | 0 | 0,0% |
| 2 | Dobry | Lokale w budynkach wymagających | 36 | 6,1% |

| | | jedynie drobnych napraw | | |
|--------------|------------|--|------------|-------------|
| 3 | Średni | Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat | 524 | 88,5% |
| 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% |
| Razem | | | 592 | 100% |

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% |
| Razem | | 69 | 100% |

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% |
| Razem | | 66 | 100% |

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% |
| Razem | | 592 | 100% |

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 | 9 | 1,5% |

| | | wymagających gruntownych remontów i modernizacji | | |
|--------------|------------|--|------------|-------------|
| 5 | Bardzo zły | Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu | 14 | 2,4% |
| Razem | | | 592 | 100% |

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% |
| Razem | | 68 | 100% |

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% |
| Razem | | 65 | 100% |

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% |
| Razem | | 578 | 100% |

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% |

| | | |
|--------------|------------|-------------|
| Razem | 578 | 100% |
|--------------|------------|-------------|

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% |
| Razem | | 68 | 100% |

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% |
| Razem | | 65 | 100% |

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% |
| Razem | | 578 | 100% |

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% |
| Razem | | | 578 | 100% |

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% |
| Razem | | 68 | 100% |

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% |
| Razem | | 65 | 100% |

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% |
| Razem | | 578 | 100% |

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% |
| Razem | | | 578 | 100% |

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. Czynniki mającymi 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. 4. 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 wymogom 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.

5. 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.

6. 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. Leopolda 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 Rybnej, Fabrycznej, Zabawnej oraz pozostałych budynków komunalnych położonych przy 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.

7. W latach 2022-2023 prowadzone będą dalsze działania rewitalizacyjne kamienic Braci Briggs tj. budynków: przy al. Marsz. J. Piłsudskiego 84, ul. Jasnej 5 i 7, ul. Słowackiego 1 i 3, ul. Barskiej 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.

8. 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*.

9. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Miasta Marki na każdy rok kalendarzowy określane 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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 |
|--|------------------|------------------|----------|----------|----------|
| Budynki stanowiące współwłasność Miasta Marki (kwotowo w PLN) | | | | | |
| Udział Miasta Marki w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych | 5 638 | 6 251 | 6 805 | 7 082 | 7 205 |
| Budynki stanowiące 100% własność Miasta Marki (liczba budynków) | | | | | |
| 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 |
| Budynki stanowiące 100% własność Miasta Marki (kwotowo w PLN) | | | | | |
| 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> |
| Lokale stanowiące własność Miasta Marki (kwotowo w PLN) | | | | | |
| 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 |
| Rzeczowe wykonanie remontów, modernizacji, inwestycji (liczba lokali) | | | | | |
| 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 |

13. 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. Ignacego Jana 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 1m² 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:

- 1) położenia budynku w strefie miasta,
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku,
- 5) 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, tj. przy al. Marsz. J. Piłsudskiego, ul. Grunwaldzkiej i ul. Lipowej - o 2%,
- b) lokale znajdujące się w budynkach położonych w II strefie, tj. przy ul. Wspólnej i ul. Leopolda Lisa Kuli - o 1%,

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 3%,

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 2%,

4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

- a) lokale położone w budynkach po modernizacji, remoncie kapitalnym lub wybudowane po 2000 r. - o 2%,

3. Wprowadza się czynniki obniżające wartość lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

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

- a) lokale w których brak jest instalacji wodno-kanalizacyjnej - o 2%,

4. Czynniki podwyższających lub obniżających 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 Nr XXXVI/441/2021 Rady Miasta Marki z dnia 30 czerwca 2021 r. 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 Nr XXXVI/441/2021 Rady Miasta Marki z dnia 30 czerwca 2021 r. 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 | 398 570 | 434 441 | 452 688 | 470 795 |
| Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność Miasto Marki | 250 000 | 220 000 | 240 000 | 215 000 | 225000 |
| Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności Miasto Marki | 2 080 000 | 3 080 000 | 85 000 | 90 000 | 95000 |
| Koszty inwestycyjne w budynkach stanowiących 100% własność Miasto Marki | 60 000 | 70 000 | 80 000 | 80 000 | 85000 |
| Koszty inwestycyjne – wymiana źródeł ciepła ¹ | 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 |

¹ 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.

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;
 - 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 mieszkaniami;
- 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. Ignacego Jana 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.