

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA MARKI**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr IV/572/2022 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 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, 975 i 1561) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) Rada Miasta Marki, uchwała, co następuje:

**§ 1.** W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Marki na lata 2022 - 2026 stanowiącym załącznik do uchwały nr IV/572/2022 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Marki na lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 7678) § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 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 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.

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 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9600 oraz z 2022 r. poz. 5147) Miasto Marki jest zobowiązane dokonać wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. W latach obowiązywania *Programu* Miasto Marki prowadzi 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. 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 i 86, ul. Barskiej 2, 4 i 6, ul. Juliusza Słowackiego 1, 3, ul. Jasnej 5 i 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.

4. 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. Juliusza 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.

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 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.

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 1557) 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.”.

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

## **Uzasadnienie**

Konieczność znowelizowania uchwały nr IV/572/2022 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Marki na lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 7678) wynika z potrzeby:

1) uwzględnienia zmiany 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, która nastąpiła w kwietniu 2022 r.,

2) usunięcia oczywistych omyłek pisarskich,

3) podania pełnej nazwy ulicy Juliusza Słowackiego oraz,

4) aktualizacji publikacji ustawy Prawo budowlane.