

# **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA WĘGROWA NA LATA 2020 – 2024**

## **Wstęp**

Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin nałożony został w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 6 czerwca 2019 r. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.). Ustawa ta nakłada na gminy, jako zadanie własne, obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Powyższa ustawa stanowi, że stawki czynszu w lokalach, których Właścicielem jest gmina ustala Burmistrz Miasta w oparciu o uchwalony przez gminę wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **1. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach**

Zasób mieszkaniowy Miasta Węgrowa będący w administracji Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Węgrowie liczył na dzień 31 lipca 2019 r. – 439 lokali usytuowanych w 55 budynkach. Z tej liczby 400 stanowi lokale mieszkalne, a 39 lokale socjalne (najem socjalny).

W budynkach będących w całości własnością miasta usytuowanych jest 338 lokali, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych usytuowanych jest 100 lokali.

Wiek, stan techniczny i wyposażenie lokali komunalnych jest bardzo zróżnicowany.

Dodatkowo 1 lokal mieszkalny znajduje się w budynku Szkoły Podstawowej nr 1 im. Jana Dobrogosta Krasieńskiego w Węgrowie, którym zarządza Dyrektor Szkoły.

Z ogólnej liczby 55 budynków mieszkalnych zarządzanych przez PGK Sp. z o.o. 17 budynków zostało wybudowane przed 1918 rokiem, 8 budynków w latach 1918-1945 i 30 po roku 1945.

Nieco korzystniej przedstawia się sytuacja w zakresie wieku lokali mieszkalnych przedstawiona poniżej. Wynika to z faktu budowy po 1945 roku budynków o większej liczbie mieszkań.

Zestawienie lokali wg przedziału czasowego budowy.

L.p.	Przedział czasowy budowy	Ilość lokali		Ogółem lokali
		Mieszkalnych	Najem socjalny	
1.	do 1918 roku	37	29	66
2.	1918-1945 rok	13	2	15
3.	po 1945 roku	350	8	358
	<b>Razem:</b>	<b>400</b>	<b>39</b>	<b>439</b>

W najgorszym stanie technicznym znajduje się kilka budynków drewnianych. Zasoby te są w znacznym stopniu zdekapitalizowane, co stanowi nadmierne obciążenie kosztami ich bieżącego utrzymania oraz remontów. Budynki przewidywane do rozbiórki do roku 2024:

- Rynek Mariacki 8a,
- Narutowicza 8a,
- Kilińskiego 8,
- Kilińskiego 16,
- Piłsudskiego 11.

Stan wyposażenia lokali komunalnych jest w dalszym ciągu niewystarczający, co przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali mieszkalnych posiadających dany rodzaj wyposażenia	* procent zasobu
1.	Wodociąg	439	100
2.	Ustęp	437	99,54
3.	Łazienka	379	86,33
4.	Gaz z sieci	67	15,26
5.	Centralne ogrzewanie	199	45,33

\* stan na dzień 31.07.2019 r.

Z przytoczonych powyżej danych wynika, że w najbliższych 5 latach ze względu na stan techniczny należy rozebrać 5 budynków, w których usytuowanych jest 14 mieszkań. W tym celu należy zapewnić 14 lokali zamiennych dla lokatorów.

Zgodnie z założeniem Miasta Węgrowa nowe mieszkania będą oddawane wg następującego planu: rok 2022 – 32 lokale.

### **Zapotrzebowania na mieszkania**

Obecnie realizowana jest lista osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lub zamiany lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu miasta zatwierdzona zarządzeniem Nr 187/2008 Burmistrza Miasta Węgrowa z dnia 1 lipca 2008 r. Na w/w liście znajduje się obecnie 8 osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lub zamiany lokali oraz 2 osoby, które uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Do chwili sporządzenia informacji 33 osoby z listy otrzymało mieszkania. Równolegle prowadzony jest Rejestr osób ubiegających się o najem socjalny lokali. Obecnie wpisanych do rejestru jest 30 osób. W dalszym ciągu wpływają nowe wnioski o najem lub zamianę lokalu. Od 01.01.2008 r. wpłynęło 152 takich wniosków z tego 122 o najem i 30 o zamianę. Po sprawdzeniu warunków mieszkaniowych i dochodowych część wniosków może być załatwiona odmownie z uwagi na niespełnienie kryteriów wynikających z uchwały.

Pomimo znacznych środków finansowych przeznaczanych na remonty, w dalszym ciągu potrzeby są ogromne. Analiza potrzeb oraz plan remontów przedstawione zostały w rozdziale 2.

Planowane są następujące ilości umów najmu socjalnego lokali w poszczególnych latach:

2019 – 39 lokali

2020 – 40 lokali

2021 – 41 lokali

2022 – 42 lokali

2023 – 43 lokali

2024 – 44 lokali

Do bezpośredniej obsługi mieszkaniowego zasobu komunalnego służy obecnie ok. 6,3205 ha gruntów na terenie Węgrowa. Przewiduje się, że w związku z planowanymi rozbiórkami powierzchnia terenów będzie malała.

Wykazy gruntów na dzień 31.07.2019 r. zawierają poniższe tabele:

**Wykaz gruntów pod mieszkaniowym zasobem komunalnym, będących własnością miasta**

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia działki do obsługi mieszkań w ha	Numer działki	Powierzchnia ogólna działki w ha	Stan prawny nieruchomości
1	Gdańska 1	0,0363	3259/3	0,0363	KW SI1W/00012636/7
2	Gdańska 3	0,0179	3259/2	0,0179	KW SI1W/00012866/4
3	Gdańska 69	0,2094	5410/5	0,2094	KW SI1W/00028991/8
4	Gdańska 71 a	0,0974	5411/1	0,0974	KW SI1W/00028991/8
5	Gdańska 72	0,0460	3016/4	0,1971	KWS/1W/00052902/5
6	Gdańska 108	0,3393	5401/25	0,3393	KW SI1W/00017503/1
7	Kilińskiego 4	0,0655	3653	0,0655	nieuregulowany
8	Kilińskiego 8	0,0464	3656	0,0464	KW SI1W/00051579/4
9	Kilińskiego 16	0,0211	3661	0,0211	KW SI1W/00049042/4
10	Kościuszki 1	0,0556	3366/5	0,0556	KW SI1W/00029444/6
	Kościuszki 1a				
11	Kościuszki 4	0,0394	3651/2	0,0394	uregulowany
12	Kościuszki 9	0,1250	5781/1	0,1250	KW SI1W/00029444/6
	Kościuszki 9a				
13	Kościuszki 24	0,0679	3677/3	0,0979	KW SI1W/00012194/6
		0,0169	3677/1	0,0169	KW SI1W/00031147/1
14	Kościuszki 86	0,1490	5960/4	0,1490	KW SI1W/00006940/6
15	Kraśińskiego 1	0,0576	5891/13	0,0576	KW SI1W/000028985/3
		0,0168	5891/19	0,0168	
16	Kraśińskiego 3	0,0483	5891/9	0,0483	KW SI1W/00028985/3
		0,0033	5891/10	0,0033	
		0,0168	5891/22	0,0168	
		0,0078	5891/23	0,0078	
17	Kraśińskiego 5	0,0276	5891/24	0,0276	KW SI1W/00028985/3
		0,0045	5891/26	0,0045	
		0,0016	5891/28	0,0016	
		0,0525	5891/3	0,0525	
		0,0039	5891/25	0,0039	
		0,0006	5891/4	0,0006	
		0,0064	5894/12	0,0064	KW SI1W/00052571/5
18	Mickiewicza 12	0,0284	3914/5	0,0284	KW SI1W/00029318/4
		0,1105	3914/7	0,1105	KW SI1W/00028991/8
19	Narutowicza 1	0,0346	5766/2	0,0346	KW SI1W/00026556/3
20	Narutowicza 2	0,0505	3259/1	0,0505	SI1W/00012886/4
21	Narutowicza 8	0,1067	5735/4	0,1067	KW SI1W/00040071/3
	Narutowicza 8a				
22	Narutowicza 14	0,0453	6184	0,0453	KW 40071
23	Piłsudskiego 11	0,0235	5891/15	0,0235	KW SI1W/00028985/3
		0,0043	5891/14	0,0043	
24	Piwna 56	0,0950	5789	0,0950	KW SI1W/00026533/6
25	Przemysłowa 2	0,0354	5769/2	0,0354	KW SI1W/00028986/0
26	Rynek Mariacki 3	0,0813	5773/13	0,0813	KW SI1W/00028244/7
27	Rynek Mariacki 8a	0,0278	5775/7	0,0278	KW SI1W/00046634/0
		0,0373	5775/8	0,0373	
28	Rynek Mariacki 9	0,0561	5775/13	0,0561	KW SI1W/00049540/5
29	Rynek Mariacki 10	0,0514	5775/11	0,0514	KW SI1W/00012253/8
30	Rynek Mariacki 14	0,0132	5803/5	0,0132	KW SI1W/00048613/1
31	Stadionowa 2	0,1220	5904/7	0,1220	KW SI1W/00022494/2
32	Skośna 1	0,0459	5110/5	0,0459	KW SI1W/00028980/8
33	Skośna 8	0,1036	4207	0,1036	nieuregulowany
34	Szeroka 4	0,4806	5828/3	0,4806	SI1W/00028986/0
	Szeroka 2				
35	Szeroka 6	0,1072	5828/1	0,1072	KW SI1W/00026438/0
36	Szeroka 6a	0,8332	5816/2	0,8332	KW SI1W/00026438/0
37	Wyszyńskiego 2	0,0603	5891/1	0,0603	KW SI1W/00028985/3
		0,0090	5891/27	0,0090	KW SI1W/00028985/3
		0,1122	5891/5	0,1122	KW SI1W/00028985/3
38	Wyszyńskiego 4	0,0533	5891/2	0,0533	KW SI1W/00028985/3
		0,0128	5891/29	0,0128	KW SI1W/00028985/3
		0,0126	5891/7	0,0126	KW SI1W/00028985/3
39	Wyszyńskiego 8	0,1566	4850/3	0,1566	KW SI1W/00028986/0
		0,0443	6322/9	0,0443	
40	Zwycięstwa 5	0,0806	5809/2	0,0806	KW SI1W/00049772/0
41	Zeromskiego 3	0,0497	5769/21	0,0497	KW SI1W/00028986/0
Razem:		4,6660	Razem:	4,8471	

**Wykaz gruntów pod mieszkaniowym zasobem komunalnym z udziałem Miasta  
(wspólnoty mieszkaniowe)**

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia działki do obsługi mieszkań w ha	Numer działki	Powierzchnia ogólna działki w ha	Stan prawny nieruchomości	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	Mickiewicza 10	0,0229	3914/4	0,0229	KW SI1W/00029318/4	udz. 8320/40630
		0,0648	3914/6	0,0867	KW SI1W/00029318/4	
2	Nowa 1	0,0077	5769/15	0,0254	KW 41363	udz.18500/61300
		0,0635	5769/17	0,0848	KW SI1W/00041362/7	udz. 127942/170742
3	Nowa 3	0,0211	5769/12	0,0512	KW SI1W/00046428/3	udz. 3120/10600
		0,0894	5769/5	0,0894	KW 28986	
		0,1334	5769/3	0,1741	KW SI1W/00046430/0	udz. 16483/26664
4	Nowa 5	0,0457	5769/4	0,0457	KW 28986	udz. 7939/10640
5	Piłsudskiego 7	0,0484	5800/2	0,0887	KW SI1W/00045029/9	udz. 36265/95052
6	Piłsudskiego 9	0,0235	5891/16	0,0538	KW SI1W/00041962/9	udz. 3759/11098
		0,0532	5891/8	0,0847	KW SI1W/00041963/0	udz. 21183/35614
7	Piłsudskiego 19	0,0408	4849/2	0,0877	KW SI1W/00040737/0	udz.5523/16709
8	Piłsudskiego 21	0,0716	4849/4	0,0900	KW SI1W/00042953/4	udz. 10749/16709
9	Piłsudskiego 19,21	0,0387	4849/1	0,0686	KW SI1W/00040738/7	udz.16272/33418
10	Przemysłowa 10	0,0670	5877/1	0,1264	KW SI1W/00058842/8	udz. 2665/8834
11	Stadionowa 6	0,0381	5907/6	0,1069	KW SI1W/00050877/6	udz. 31350/87915
12	Zwycięstwa 4	0,0190	5891/12	0,0420	KW SI1W/00042494/8	udz. 3389/10481
		0,0293	5891/21	0,0293	KW SI1W/00028985/3	
		0,0030	5891/11	0,0030	KW SI1W/00028985/3	
		0,0771	5891/17	0,1227	KW SI1W/00041963/0	udz. 21183/35614
	<b>Razem:</b>	<b>0,9582</b>		<b>1,4840</b>		
	<b>Łącznie:</b>	<b>5,6242</b>		<b>6,3311</b>		

**Określenie ilości i standardu lokali komunalnych w latach 2020-2024**

W roku 2019 został rozebrany następujący budynek:

ul. Zwycięstwa 3 – 5 lokali

W roku 2019 zostały zwolnione 3 lokale (śmierć najemcy):

1. Rynek Mariacki 14/3
2. Piwna 56/3
3. Zwycięstwa 5/3

## Lata 2020-2024

Zakłada się, że zgodnie ze średnią z ostatnich lat ilości lokali zwalnianych w sposób naturalny "z odzysku" wyniesie 4 rocznie.

Planuje się oddanie do użytku 32 mieszkania w budynku przy ul. Szerokiej 6A

Rok	Ilość lokali wolnych		Skierowania do lokali zamiennych w celu opróżnienia	Skierowania z tytułu innego niż opróżnienia		Uwagi
	"Odzysk"	Nowe budownictwo		Zmiana kwalifikacji zwolnionego lokalu na najem socjalny	Skierowanie do lokalu mieszkanego	
2019	3	-	-	1	1	
2020	4	-	4	1	-	Opróżnienie 4 lokali przy ul. Rynek Mariacki 8a ze względu na stan techniczny
2021	4	-	1	1	1	Opróżnienie 1 lokalu przy ul. Narutowicza 8a ze względu na stan techniczny
2022	4	32	3	1	32	Opróżnienie 3 lokali przy ul. Kilińskiego 8 ze względu na stan techniczny
2023	4	-	4	1	32	Opróżnienie 4 lokali przy ul. Kilińskiego 16 ze względu na stan techniczny
2024	4	-	2	1	-	Opróżnienie 2 lokali przy ul. Piłsudskiego 11 ze względu na stan techniczny

**Planowane ilości mieszkań komunalnych (stan na 1 stycznia każdego roku)**  
**(Łącznie z mieszkaniami w budynkach wspólnot mieszkaniowych)**

Lp.	Standard	Ilość mieszkań w danym roku w tym mieszkań opróżnionych lub sprzedanych											
		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
		*	**	*	**	*	**	*	**	*	**	*	**
1.	Mieszkanie z wc., łazienką, c.o., centralną ciepłą wodą i gazem przewodowym	63	-	63	-	63	-	63	32	95	-	95	-
2.	Mieszkanie z wc., łazienką, c.o. i centralną ciepłą wodą	37	-	37	-	37	-5	32	-3	29	-3	26	-2
3.	Mieszkanie z wc., łazienką, c.o. i gazem przewodowym	4	-	4	4	8	-	8	-	8	-	8	-
4.	Mieszkanie z wc., łazienką i c.o.	98	-	98	14	112	14	126	14	140	14	154	16
5.	Mieszkanie z wc., łazienką, bez c.o.	158	-	158	-18	140	-14	126	-14	112	-14	98	-16
6.	Mieszkanie posiadające tylko wc. lub tylko łazienkę (bez c.o.)	19	-	19	-	19	-	19	-1	18	-1	17	-2
7.	Mieszkanie posiadające wodę bieżącą i	16	-	16	-3	13	-1	12	-2	10	-4	6	-1
8.	Mieszkanie posiadające wodę bieżącą bez odpływu	3	-	3	-1	2	-1	1	-1	-	-	-	-
9.	Mieszkanie bez urządzeń wodno - kanalizacyjnych i c.o.	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Najem socjalny	39	1	40	1	41	1	42	1	43	1	44	1
	<b>Razem:</b>	<b>438</b>		<b>438</b>		<b>435</b>		<b>429</b>		<b>455</b>		<b>448</b>	

\* - ilość mieszkań

\*\* - ilość mieszkań przewidziana do rozbiórki, sprzedania, przekwalifikowania bądź oddanych do użytku

W tabeli uwzględniono rozbiórki budynków, opróżnienia lokali, przewidywaną sprzedaż mieszkań - 4 rocznie oraz oddanie do użytku 32 lokali przy ul. Szerokiej 6a w 2022 roku.

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

a) Budynki będące w całości własnością komunalną (stan na dzień 31.07.2019 r.).

Lp.	Adres (klasyfikacja stanu technicznego)	Ilość lokali		Łącz. pow. lok. m2		Przedział czasowy budowy	Zakres potrzeb remontowych na lata 2020 - 2024	Przewidywany koszt remontu zł
		miesz	socj.	mieszk	socj.			
1.	Gdańska 1 (poniżej przeciętny)	4	2	106,25	31,90	do 1918	termomodernizacja ścian budynku, wymiana drzwi wejściowych szt. 2, udrożnienie wentylacji w lokalach	61 000
2.	Gdańska 3 (poniżej przeciętny)	3	-	94,69	-	do 1918	termomodernizacja ścian budynku, udrożnienie wentylacji w lokalach	50 000
3.	Gdańska 69 (przeciętny)	14	-	543,60	-	po 1945	termomodernizacja fundamentów, docieplenie stropodachu z pokryciem blachą, udrożnienie wentylacji	165 000
4.	Gdańska 71 a (przeciętny)	1	-	77,14	-	1919-1945	udrożnienie wentylacji, pokrycie dachu	12 000
5	Gdańska 72 (przeciętny)	1	-	45,20	-	1919-1945	termomodernizacja ścian budynku, wymiana drzwi zewnętrznych	32 500
6	Gdańska 108 (przeciętny)	24	-	1 217,60	-	po 1945	termomodernizacja ścian zewnętrznych, termomodernizacja fundamentów, udrożnienie wentylacji, docieplenie stropodachu z pokryciem blachą	435 000
7	Kilińskiego 4 (poniżej przeciętny)	1	2	55,47	54,62	do 1918	wymiana pokrycia dachowego, udrożnienie wentylacji	56 000
8	Kilińskiego 8 (poniżej przeciętny)	1	2	33,40	52,30	do 1918	doraźne remonty	10 000
9	Kilińskiego 16 (poniżej przeciętny)	1	3	12,00	31,88	do 1918	doraźne remonty	10 000
10	Kościuszki 1 (przeciętny)	2	-	87,37	-	do 1918	wymiana pokrycia dachowego, termomodernizacja ścian budynku, wymiana drzwi wejściowych, udrożnienie wentylacji	96 500



Lp.	Adres (klasyfikacja stanu technicznego)	Ilość lokali		Łącz. pow. lok. m <sup>2</sup>		Przedział czasowy budowy	Zakres potrzeb remontowych na lata 2020 - 2024	Przewidywany koszt remontu zł
		miesz	socj	miesz	socj			
11	Kościuszki 4 (poniżej przeciętny)	1	1	50,60	41,83	do 1918	wymiana więźby dachowej, wymiana drzwi zewnętrznych, udrożnienie wentylacji	68 000
12	Kościuszki 9 (przeciętny)	5	-	196,71	-	do 1918	termomodernizacja ścian budynku, wykonanie docieplenia strychu, termomodernizacja fundamentów, udrożnienie wentylacji	98 000
13	Kościuszki 9a (przeciętny)	2	-	82,86	-	1919-1945	termomodernizacja ścian budynku, docieplenie poddasza, udrożnienie wentylacji	32 000
14	Kościuszki 24 (przeciętny)	1	1	67,17	67,17	1919-1945	wymiana drzwi zewnętrznych, docieplenie poddasza, udrożnienie wentylacji	21 000
15	Kościuszki 86 (przeciętny)	13	-	497,30	-	po 1945	termomodernizacja ścian budynku, udrożnienie wentylacji w lokalach, termoizolacja fundamentów budynku	285 000
16	Krasińskiego 1 (przeciętny)	14	-	579,99	-	po 1945	termoizolacja fundamentów budynku, wymiana drzwi w wiatrołapie, udrożnienie wentylacji w lokalach, wymiana okienek piwnicznych	60 500
17	Krasińskiego 3 (przeciętny)	14	-	581,50	-	po 1945	wymiana drzwi zewnętrznych szt. 2, wymiana stolarki okiennej na kl. schodowej, pokrycie dachowe z blachy trapezowej, z dociepleniem stropodachu, termoizolacja fundamentów budynku, udrożnienie wentylacji w lokalach, wykonanie instalacji c.o., budowa kotłowni gazowej, wymiana okienek piwnicznych	358 000

Lp.	Adres (klasyfikacja stanu technicznego)	Ilość lokali		Łącz. pow.lok. m2		Przedział czasowy budowy	Zakres potrzeb remontowych na lata 2020 - 2024	Przewidywany koszt remontu zł
		miesz	socj	mieszk	socj			
18	Krasińskiego 5 (przeciętny)	14	-	574,78	-	po 1945	termoizolacja fundamentów, wymiana drzwi zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej na kl. schodowej, pokrycie dachowe z blachy trapezowej, z termoizolacją stropodachu, udrożnienie wentylacji, wykonanie instalacji c.o., budowa kotłowni gazowej wymiana okienek piwnicznych, udrożnienie wentylacji w lokalach	390 000
19	Mickiewicza 12 (przeciętny)	2		86,20		po 1945	termomodernizacja ścian zewnętrznych, termoizolacja stropodachu z pokryciem, termoizolacja fundamentów, udrożnienie wentylacji w lokalach	217 000
20	Narutowicza 1 (przeciętny)	2	-	79,96	-	1919-1945	termomodernizacja ścian zewnętrznych, wymiana drzwi zewnętrznych udrożnienie wentylacji termoizolacja fundamentów budynku termoizolacja poddasza wymiana stolarki okiennej	104 000
21	Narutowicza 2 (poniżej przeciętny)	3	2	92,80	39,21	do 1918	termomodernizacja ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej, udrożnienie wentylacji w lokalach, termoizolacja fundamentów budynku, termoizolacja poddasza	75 000
22	Narutowicza 8 (poniżej przeciętny)	3	2	103,05	66,46	do 1918	wymiana drzwi zewnętrznych, termomodernizacja ścian zewnętrznych, termoizolacja fundamentów budynku, termoizolacja poddasza budynku, udrożnienie wentylacji	111 000
23	Narutowicza 8a (poniżej przeciętny)	1	-	27,20	-	1919-1945	Doraźne remonty	10 000

Lp.	Adres	Ilość lokali		Łącz. pow.lok. m2		Przedział czasowy budowy	Zakres potrzeb remontowych na lata 2020 - 2024	Przewidywany koszt remontu zł
		miesz	socj	mieszk	socj			
24	Narutowicza 14 (poniżej przeciętny)	3	-	82,15	-	do 1918	termomodernizacja ścian zewnątrznych, udrożnienie wentylacji, termoizolacja poddasza	46 000
25	Piłsudskiego 11 (poniżej przeciętny)	2	-	67,65	-	1919-1945	doraźne remonty	10 000
26	Piwna 56 (przeciętny)	2	3	81,76	39,32	do 1918	termomodernizacja ścian budynku, termoizolacja fundamentów budynku, udrożnienie wentylacji w lokalach, termoizolacja poddasza	136 000
27	Przemysłowa 2 (przeciętny)	10	-	423,84	-	po 1945	termoizolacja fundamentów budynku, wymiana okienek piwnicznych, termoizolacja stropodachu z pokr. blachą, wykonanie wiatrolapu, wykonanie instalacji c.o., budowa kotłowni gazowej, udrożnienie wentylacji w lokalach	349 000
28	Rynek M. 3 (przeciętny)	3	1	146,09	28,97	do 1918	termomodernizacja ścian zewnątrznych wymiana drzwi zewnętrznych udrożnienie wentylacji w lokalach	103 000
29	Rynek M. 8A (poniżej przeciętny)	3	1	126,33	34,02	1919-1945	doraźne remonty	10 000
30	Rynek M. 9 (poniżej przeciętny)	1	5	16,96	90,28	do 1918	termomodernizacja ścian zewnątrznych, wymiana drzwi zewnętrznych, remont wiatrolapu, termoizolacja fundamentów budynku, termoizolacja poddasza, wymiana stolarki okiennej, udrożnienie wentylacji w lokalach	251 000
31	Rynek M. 10 (poniżej przeciętny)	-	3	-	77,72	do 1918	doraźne remonty	15 000
32	Rynek M. 14 (przeciętny)	2	1	44,51	26,03	do 1918	wymiana okienek piwnicznych, termoizolacja poddasza	12 000

Lp.	Adres (klasyfikacja stanu technicznego)	Ilość lokali		Łącz. pow. lok. m2		Przedział czasowy budowy	Zakres potrzeb remontowych na lata 2020 - 2024	Przewidywany koszt remontu zł
		miesz	socj.	mieszk	socj.			
33	Skośna 1 (przeciętny)	4	-	179,07	-	po 1945	termomodernizacja ścian zewnętrznych, wymiana drzwi zewnętrznych , termoizolacja fundamentów budynku, udrożnienie wentylacji w lokalach, budowa kotłowni gazowej	185 000
34	Skośna 8 (przeciętny)	5	1	144,20	25,60	po 1945	termoizolacja fundamentów budynku, wymiana drzwi wejściowych, udrożnienie wentylacji w lokalach, termoizolacja poddasza budynku	51 000
35	Stadionowa 2 (przeciętny)	8	-	499,68	-	po 1945	wymiana drzwi zewnętrznych, wykonanie wiatrołapów szt. 2, termoizolacja stropodachu z pokryciem, udrożnienie wentylacji w lokalach	162 000
36	Szeroka 2 (przeciętny)	10	2	401,28	79,65	po 1945	termomodernizacja ścian zewnętrznych, termoizolacja fundamentów budynku, termoizolacja stropodachu z pokryciem, wymiana drzwi zewnętrznych , udrożnienie wentylacji w lokalach, budowa instalacji c.o. w budynku, budowa kotłowni gazowej z Szeroką 4	406 000
37	Szeroka 4 (przeciętny)	9	3	376,37	120,20	po 1945	termomodernizacja ścian zewnętrznych, termoizolacja fundamentów budynku, termoizolacja stropodachu z pokryciem, wymiana drzwi zewnętrznych, udrożnienie wentylacji, budowa instalacji c.o. w budynku, budowa kotłowni gazowej z Szeroką 2	406 000

Lp.	Adres (klasyfikacja stanu technicznego)	Ilość lokali		Łącz. pow.lok. m2		Przedział czasowy budowy	Zakres potrzeb remontowych na lata 2020 - 2024	Przewidywany koszt remontu zł
		miesz	socj.	mieszk	socj.			
38	Szeroka 6 (przeciętny)	4	-	153,69	-	po 1945	termomodernizacja ścian zewnętrznych , termoizolacja fundamentów budynku, wymiana drzwi zewnętrznych, udrożnienie wentylacji, wymiana stolarki okiennej	66 600
39	Szeroka 6a (ponad przeciętny)	48	-	1 782,36	-	po 1945	udrożnienie wentylacji, termoizolacja w lokalach III piętro	94 000
40	Wyszyńskiego 2 (przeciętny)	14	-	583,37	-	po 1945	wymiana okienek piwnicznych, wymiana drzwi w wiatrołapie, udrożnienie wentylacji w lokalach budowa instalacji c.o., budowa kotłowni gazowej, termoizolacja ściany nadbudowy	253 000
41	Wyszyńskiego 4 (przeciętny)	14	-	583,90	-	po 1945	termoizolacja stropodachu z pokryciem, wymiana okienek piwnicznych, wymiana drzwi w wiatrołapie budowa instalacji c.o., budowa kotłowni gazowej, udrożnienie wentylacji w lokalach	323 000
42	Wyszyńskiego 8 (przeciętny)	15	1	610,00	37,00	po 1945	termoizolacja ścian zewnętrznych, termoizolacja fundamentów, wymiana drzwi zewnętrznych, termoizolacja stropodachu z pokryciem, udrożnienie wentylacji w lokalach, budowa instalacji c.o. w budynku, budowa kotłowni gazowej	570 000

Lp.	Adres (klasyfikacja stanu technicznego)	Ilość lokali		Łącz. pow.lok. m2		Przedział czasowy budowy	Zakres potrzeb remontowych na lata 2020 - 2024	Przewidywany koszt remontu zł
		miesz	socj.	miesz	socj.			
43	Zwycięstwa 5 (poniżej przeciętny)	2	2	72,98	38,19	do 1918	termomodernizacja ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej, wymiana drzwi zewnętrznych, termoizolacja fundamentów budynku, udrożnienie wentylacji w lokalach	110 500
44	Żeromskiego 3 (przeciętny)	13	1	581,10	21,30	po 1945	termomodernizacja ścian, wymiana stolarki na kl. schodowych, udrożnienie wentylacji w lokalach, budowa instalacji c.o., budowa kotłowni gazowej, termoizolacja stropodachu z pokryciem	910 000
<b>Razem:</b>		<b>299</b>	<b>39</b>	<b>12 250,13</b>	<b>1 003,65</b>			<b>7 226 600</b>

Koszt remontów wyliczono na podstawie protokołów przeglądów budynków oraz cen z Sekocenbudu.

b) Wspólnoty Mieszkaniowe

Lp	Adres	Ilość lokali mieszk		Łącz. pow.lok. m <sup>2</sup>		Przedział czasowy budowy	Zakres potrzeb remontowych na lata 2020 - 2024	Przewidywany koszt remontu
		Ogółem	Miasta	Ogółem	Miasta			
1	Mickiewicza 10 (przeciętny)	8	2	309,30	66,30	1970	Remont dachu- wymiana pokrycia dachowego, ocieplenie ściany wschodniej	145 000
2	Nowa 1 (przeciętny)	12	4	504,26	148,62	1962	Wykonanie instalacji odgromowej, wykonanie opaski wokół budynku, zagospodarowanie terenu, budowa kotłowni wraz z instalacją c.o.	196 000
3	Nowa 3 (przeciętny)	21	8	853,70	258,00	1962	Wykonanie instalacji odgromowej, docieplenie ścian zewnętrznych, remont balkonów, wymiana pionów kanalizacyjnych, remont kominów	278 000

Lp	Adres	Ilość lokali mieszk		Łącz. pow. lok. m <sup>2</sup>		Przedział czasowy budowy	Zakres potrzeb remontowych na lata 2020 - 2024	Przewidywany koszt remontu
		Ogółem	Miasta	Ogółem	Miasta			
4	Nowa 5 (przeciętny)	19	14	846,30	630,40	1962	Budowa kotłowni gazowej wraz z instalacją, remont klatki schodowej, remont dachu	470 000
5	Piłsudskiego 7 (przeciętny)	18	7	766,50	290,81	1954	Remont elewacji i obróbek blacharskich, wykonanie instalacji odgromowej, wymiana pionów kanalizacyjnych i instalacji elektrycznych	195 000
6	Piłsudskiego 9 (przeciętny)	22	8	919,00	305,60	1952	Wymiana instalacji odgromowej, wykonanie izolacji fundamentów, wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych, budowa kotłowni gazowej wraz z instalacją c.o.	348 000
7	Piłsudskiego 19 (przeciętny)	40	13	1 511,80	508,40	1973	Remont pokrycia dachowego, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych, zagospodarowanie terenu, wykonanie instalacji odgromowej	415 800
8	Piłsudskiego 21 (przeciętny)	40	26	1 509,00	971,80	1973	Remont klatek schodowych, zagospodarowanie terenu, remont instalacji elektrycznej w piwnicy, wykonanie instalacji odgromowej, remont elewacji	356 000
9	Przemysłowa 10 (ponad przeciętny)	18	5	753,20	228,30	1965	Budowa kotłowni gazowej, naprawa schodów wejściowych	165 000
10	Stadionowa 6 (przeciętny)	18	7	741,95	239,05	1978	Wykonanie wiatrołapów, wykonanie izolacji fundamentów, zagospodarowanie terenu	86 000
11	Zwycięstwa 4 (przeciętny)	18	6	801,30	258,50	1953	Wymiana pionów kanalizacyjnych, zagospodarowanie terenu	72 000
<b>Razem:</b>		<b>234</b>	<b>100</b>	<b>9 516</b>	<b>3 906</b>			<b>2 726 800</b>

c) Planowane remonty wewnątrz lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych obejmować mają głównie wymianę stolarki drzwiowej, remonty podłóg oraz naprawy instalacji elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej.

Przewidywane koszty do poniesienia w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Przewidywane koszty remontu (zł)</b>
<b>1.</b>	Mickiewicza 10	5 000
<b>2.</b>	Nowa 1	46 000
<b>3.</b>	Nowa 3	64 000
<b>4.</b>	Nowa 5	76 000
<b>5.</b>	Piłudskiego 7	49 000
<b>6.</b>	Piłudskiego 9	69 000
<b>7.</b>	Piłudskiego 19	126 000
<b>8.</b>	Piłudskiego 21	252 000
<b>9.</b>	Przemysłowa 10	36 000
<b>10.</b>	Stadionowa 6	42 000
<b>11.</b>	Zwycięstwa 4	53 000
<b>Ogółem:</b>		<b>818 000</b>



### 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali prowadzona jest od 1997 r. Obecnie podstawą do ich sprzedaży jest Uchwała Rady Miejskiej Węgrowa: nr XLVIII/300/2010 z dnia 1 kwietnia 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych oraz określenia zasad ich sprzedaży (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. Nr 147, poz. 3502).

Dotychczas sprzedanych zostało łącznie 134 lokali.

Sprzedaż lokali prowadzona jest w jedenastu budynkach wielorodzinnych. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 234, z tego sprzedanych jest 134 (stan na dzień 31.07.2019 r.)

L.p.	Adres	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali sprzedanych
1.	Mickiewicza 10	8	6
2.	Nowa 1	12	8
3.	Nowa 3	21	13
4.	Nowa 5	19	5
5.	Piłsudskiego 7	18	11
6.	Piłsudskiego 9	22	14
7.	Piłsudskiego 19	40	27
8.	Piłsudskiego 21	40	14
9.	Przemysłowa 10	18	13
10	Stadionowa 6	18	11
11.	Zwycięstwa 4	18	12
	<b>Razem</b>	<b>234</b>	<b>134</b>

W latach 2020 - 2024 planowana jest sprzedaż lokali w budynkach komunalnych przy ul. Gdańskiej 108 i Przemysłowej 2 z uwagi na zainteresowanie najemców.

Biorąc pod uwagę powyższe analizy i założenia można przyjąć, że sprzedaż w kolejnych latach począwszy od roku 2020 do roku 2024 będzie utrzymywała się na średnim poziomie 4 lokali rocznie.

#### 4. Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa Miasta zmierzać będzie do ekonomizacji czynszów za mieszkania komunalne, tzn. czynsze będą stopniowo podwyższane do poziomu umożliwiającego pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów mieszkań.

Ochroną dla najuboższych przed skutkami wzrostu czynszów będą dodatki mieszkaniowe oraz zwiększająca się grupa lokali z najmem socjalnym o niskim czynszu.

W chwili obecnej wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia dla 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim wynosi 3 804,38 zł.

2,5 % wartości wskaźnika uznawane jest za absolutne minimum czynszu ekonomicznego. W obecnych warunkach oznaczałoby to wysokość stawki bazowej czynszu 7,93 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (aktualna stawka bazowa określona jest dla mieszkania z wc, łazienką, c.o. i c.c.w. i wynosi 6,48 zł/m<sup>2</sup>).

Należy zaznaczyć, że zasób Miasta Węgrowa, w którym stosowana jest stawka bazowa to obecnie tylko 3 budynki. Natomiast średnia stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach komunalnych wynosi 5,13 zł.

Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. "O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego" (tj. z dnia 6 czerwca 2019 r. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) :

„1. W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.”

W wykonaniu w/w przepisu należy stosować współczynniki zwiększające i zmniejszające stawkę bazową zawartą w załączniku nr 1 i 2 do niniejszego programu.

Od roku 2021 będzie obowiązywała stawka bazowa określona dla mieszkania z wc, łazienką, c.o., c.c.w. i gazem przewodowym.

W latach 2020 – 2024 nie przewiduje się obniżania czynszu.

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

Większość zasobu mieszkaniowego (438 z 439 mieszkań) zarządzana jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. Mieszkania w budynkach stanowiących w całości własność komunalną w większości przypadków są na stanie majątkowym Spółki i zarządzanie nimi wynika z praw właścicielskich.

Natomiast lokale w budynkach o mniejszej strukturze własności (wspólnoty mieszkaniowe) przekazane zostały przez Spółkę Miastu i PGK Sp. z o. o. zarządza nimi na podstawie umów zawieranych z zarządami wspólnot.

W związku z planowaną sprzedażą lokali komunalnych przewiduje się stopniowy wzrost ilości wspólnot mieszkaniowych i zwiększenie ilości umów o zarządzanie pomiędzy zarządami wspólnot a zarządcą.

Innych zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem komunalnym w latach 2020-2024 nie przewiduje się.

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

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie utrzymania obiektów istniejących będą:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- wpływy ZGM z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Wielkość tych źródeł nie będzie wystarczająca dla prowadzenia właściwej gospodarki mieszkaniowej. Dlatego konieczne jest finansowanie ze źródeł dodatkowych takich jak:

- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
- Fundusze UE
- Środki Miasta Węgrowa
- Środki krajowe

Bardzo ważną rzeczą jest spadek wpływów za lokale użytkowe. Niejednokrotnie najemcy wywierają ogromny nacisk na obniżenie opłat w lokalach już wynajmowanych.

Poniżej przedstawiamy szacunki dotyczące przychodów ze źródeł podstawowych w latach 2020-2024. Wyliczenia te uwzględniają planowane zmiany w wielkości i standardzie zasobu mieszkaniowego oraz planowane podwyżki czynszów mieszkań komunalnych.

Zakładamy, że wpływy z czynszów za lokale użytkowe pozostaną na niezmiennym poziomie.

Tabela Nr 1. Struktura przychodów z mieszkań komunalnych

Lp.	Standard	Ilość mieszkań użytkowanych (szt.)	Łączna powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Przychód za VII miesiące 2019 r.	Średni przychód miesięczny w I półroczu 2019 r.
1.	Mieszkania z wc., łazienką, c.o., centralną ciepłą wodą i gazem przewodowym	48	1782,36	94 010,70 zł	13 430,10 zł
2.	Mieszkanie z wc., łazienką, c.o. i centralną ciepłą wodą	37	1714,90	75 883,85 zł	10 840,55 zł
3.	Mieszkanie z wc., łazienką, c.o. i gazem przewodowym	2	86,20	3 638,53 zł	519,79 zł
4.	Mieszkanie z wc., łazienką i c.o.	41	1847,54	76 984,18 zł	10 997,74 zł
5.	Mieszkanie z wc., łazienką, bez c.o.	132	5504,94	182 268,59 zł	26 038,37 zł
6.	Mieszkanie posiadające tylko wc. Lub tylko łazienkę (bez c.o.)	19	606,05	17 605,77 zł	2 515,11 zł
7.	Mieszkanie posiadające wodę bieżącą i zlewozmywak z odpływem	16	544,16	12 929,00 zł	1 847,00 zł
8.	Mieszkanie posiadające wodę bieżącą bez odpływu	4	163,98	3 097,85 zł	442,55 zł
9.	Najem socjalny	39	1003,65	9 062,97 zł	1 294,71 zł

W zasobach komunalnych wysokość czynszu wynosi 2,05% wartości odtworzeniowej (aktualna stawka bazowa określona jest dla mieszkania z wc, łazienką, c.o. i c.c.w. i wynosi 6,48 zł/m<sup>2</sup>). Za minimum ekonomiczne czynszu uznawane jest 2,5% wartości odtworzeniowej tj. 7,93 zł/m<sup>2</sup>.

Tabela wzrostu czynszu na lata 2020 – 2024.

L.p.		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Planowane terminy	1 stycznia	1 stycznia	1 stycznia	1 stycznia	1 stycznia
2.	Wielkość podwyżki	*	i*+1%	i*+1%	i*+1%	i*+1%

\* w roku 2020 obowiązują stawki czynszu określone w Zarządzeniu Nr 584/2018 z dnia 13 czerwca 2018r. Burmistrza Miasta Węgrowa w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz wysokości stawek czynszu za lokale socjalne (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 22 czerwca 2018 r. poz. 6417).

i\* oznacza średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony przez prezesa GUS w roku ubiegłym za rok poprzedni, tj. dla roku 2021 przyjmujemy wskaźnik za 2019 r. ogłoszony w roku 2020. W roku 2021 stawka bazowa czynszu wynosi 6,80 zł/m<sup>2</sup> pomnożona przez i\*+1%

Strukturę przychodów z mieszkań komunalnych przedstawia tabela nr 1, natomiast planowane przychody będące podstawowym źródłem finansowania eksploatacji i remontów przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2. Planowane przychody będące podstawowym źródłem finansowania eksploatacji i remontów zasobu komunalnego w latach 2019 - 2024 (zł)

Lp.	Standard	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Czynsze za mieszkania z wc., łazienką, c.o., ciepłą wodą i gazem przewodowym	161 162	161 162	163 579	166 033	168 524	171 051
2.	Czynsze za mieszkania z wc., łazienką, c.o. i ciepłą wodą	130 087	130 087	132 038	134 019	136 029	138 070
3.	Czynsze za mieszkania z wc., łazienką, c.o. i gazem przewodowym	6 237	6 237	6 331	6 426	6 522	6 620
4.	Czynsze za mieszkania z wc., łazienką i c.o.	131 972	131 972	133 952	135 961	138 000	140 070
5.	Czynsze za mieszkania z wc., łazienką, bez c.o.	312 460	312 460	317 147	321 904	326 733	331 634
6.	Czynsze za mieszkania posiadające tylko wc., lub tylko łazienkę (bez c.o.)	30 181	30 181	30 634	31 093	31 560	32 033
7.	Czynsze za mieszkania posiadające wodę bieżącą i zlewozmywak z odpływem	22 164	22 164	22 496	22 834	23 176	23 524
8.	Czynsze za mieszkania posiadające wodę bieżącą bez odpływu	5 311	5 311	5 391	5 472	5 554	5 637
9.	Czynsze za najem socjalny	15 536	15 536	15 769	16 006	16 246	16 489
10.	<b>Razem czynsze za mieszkania</b>	<b>815 110</b>	<b>815 110</b>	<b>827 337</b>	<b>839 747</b>	<b>852 343</b>	<b>865 128</b>
11.	Czynsze za lokale użytkowe usytuowane w budynkach	386 085	386 085	391 876	397 754	403 721	409 777
12.	<b>Razem przychody czynszów</b>	<b>1 201 195</b>	<b>1 201 195</b>	<b>1 219 213</b>	<b>1 237 501</b>	<b>1 256 064</b>	<b>1 274 905</b>
13.	Przychody z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	97 893	97 893	99 361	100 852	102 365	103 900
14.	<b>Razem przychody</b>	<b>1 299 088</b>	<b>1 299 088</b>	<b>1 318 574</b>	<b>1 338 353</b>	<b>1 358 428</b>	<b>1 378 805</b>

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

Podział kosztów utrzymania budynków mieszkalnych na koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów dokonano na podstawie wykonania 7 m-y 2019 r.

- przychody z tytułu czynszów mieszkalnych – 475 955,91 zł
- przychody z tytułu czynszów użytkowych za lokale użytkowe – 221 007,16 zł
- przychody z tytułu zarządzania wspólnotami – 57 266,56 zł

Razem przychody – 754 229,63 zł

Remonty wykonane w okresie 7 m-y 2019 r. w budynkach mieszkalnych przy zerowym wyniku ZGM – 227 179,20 zł

- koszty remontów: koszty ogółem = 227 179,20 zł: 754 229,63 zł = 0,301 = 30,1%

Strukturę kosztów eksploatacji przedstawia poniższa tabela:

Amortyzacja	6,65%
Energia	1,92%
Usługi i utrzymanie czystości	24,25%
Wynagrodzenia obsługi w tym konserwatorów	24,95%
Podatek od nieruchomości	10,18%
Pozostałe koszty	5,48%
Koszty wydziałowe	6,84%
Koszty zarządu	19,73%

Część kosztów zostaje zrekompensowana dodatkowymi przychodami z tytułu zarządzania wspólnotami. W okresie I - VII 2019 roku było to 131 066,90 zł co stanowiło 79,93 % kosztów zarządu.

Planowane koszty remontów i eksploatacji bieżącej budynków mieszkalnych wraz z częściami użytkowymi finansowane z przychodów podstawowych w latach 2020 - 2024 będą kształtować się następująco:

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Łączne koszty utrzymania	1 299 088	1 299 088	1 318 574	1 338 353	1 358 428	1 378 805
Koszty eksploatacji bieżącej	799 949	799 949	811 947	824 127	836 489	849 037
Koszty remontów	499 139	499 139	506 627	514 226	521 939	529 768

Jak wynika z analizy potrzeb remontowych na lata 2020 – 2024 zasób komunalny wymaga w tym okresie nakładów w wysokości 7 226 600,00 zł. Oprócz tego lokale komunalne w budynkach wspólnot wymagają nakładów na remonty wewnętrzne w wysokości 818 000 zł. Przy założeniu 5 % rezerwy na nieprzewidziane potrzeby daje łącznie:

$$(7\,226\,600\text{ zł} + 818\,000\text{ zł}) \times 1,05 = 8\,044\,600\text{ zł} \times 1,05 = 8\,446\,830\text{ zł}$$

Przedstawiamy również planowaną finansową realizację potrzeb remontowych w latach 2020 – 2024 z uwzględnieniem inflacyjnego wzrostu kosztów - finansowanie tylko ze źródeł podstawowych (własnych).

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Potrzeby remontowe na początku roku	8 446 830	8 066 906	7 681 284	7 282 277	6 869 571	6 442 847
Remonty do wykonania w danym roku	499 139	499 139	506 627	514 226	521 939	529 768
Remonty pozostałe do wykonania w latach następnych	7 947 691	7 567 767	7 174 657	6 768 051	6 347 632	5 913 079
Zakładany wskaźnik wzrostu cen za dany rok	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Remonty pozostałe do wykonania w latach następnych zdyskontowane wskaźnikiem wzrostu cen	8 066 906	7 681 284	7 282 277	6 869 571	6 442 847	6 001 775

Z powyższych danych wynika, że nie jest wystarczające finansowanie remontów jedynie ze źródeł podstawowych. Przy takim finansowaniu na koniec roku 2024 pozostanie luka remontowa w wysokości ok. 6 001 775,00 zł.

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

Nie przewiduje się prowadzenia remontów budynków wymagających dostarczenia dla lokatorów lokali zamiennych na czas remontu. Lokale zamienne będą dostarczane natomiast dla rodzin z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

Ponadto zamiany lokali będą dokonywane na zasadach określonych w Uchwale nr XXXI/193/01 Rady Miejskiej Węgrowa z dnia 14 września 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, w sposób zapewniający bardziej gospodarne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego.

W dalszym ciągu prowadzona będzie sprzedaż lokali o wyższym standardzie z mieszkaniowego zasobu miasta. Ostatnia uchwała Rady Miejskiej Węgrowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych oraz określenia zasad ich sprzedaży (XLVIII/300/2010 z dnia 1 kwietnia 2010 r. ) wprowadza możliwość zapłaty w ratach za wykupiony lokal przez najemców oraz dwie wielkości bonifikat tj. 60% od ceny zakupu lokalu mieszkalnego równej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, gdy Nabywca wpłaca cenę jednorazowo i 30% od ceny lokalu mieszkalnego równej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, gdy Nabywca korzysta z rozłożenia ceny na raty. Ponadto uchwała zawiera w formie załącznika wykaz budynków w których z uwagi na miejsce położenia, stan techniczny budynku lub przeznaczenie lokali na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych sprzedaż nie będzie prowadzona. Oznacza to, że do sprzedaży przeznaczają się tylko budynki o najwyższym standardzie. Dla osób o niskich dochodach nadal będzie utrzymywany mieszkaniowy zasób miasta, w jego skład wchodzić będą przede wszystkim lokale mieszkalne o niższym standardzie oraz lokale socjalne.

W celu powiększania mieszkaniowego zasobu miasta, jak też zwiększenia dostępności do mieszkań dla gospodarstw domowych o umiarkowanych i średnich dochodach, które spowodują zmniejszenie liczby osób oczekujących na lokale z komunalnego zasobu mieszkaniowego, Miasto będzie na bieżąco monitorowało możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych umożliwiających realizację inwestycji mieszkaniowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego planu można wyróżnić następujące **możliwości finansowania budowy mieszkań:**

### I. Środki własne miasta

I. Kredyt komercyjny (wg aktualnej oferty banków komercyjnych dla jst)

### II. Oferta Banku Gospodarstwa Krajowego dla jst:

#### Program Mieszkanie plus

- Program rządowy mający na celu poprawę dostępności mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach,
- działa w dwóch obszarach społecznym i komercyjnym
- składa się z dwóch elementów, niezależnych od siebie przedsięwzięć, tj. części:
  - **rządowej**, realizowanej na gruntach Skarbu Państwa przez Krajowy Zasób Nieruchomości – jest to **część właściwa Mieszkania Plus**, tę część realizuje Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach programów Społecznego Budownictwa Czynszowego oraz wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.



- **komercyjnej**, realizowanej na prywatnych gruntach przez PFR Nieruchomości S.A. (d.BGK Nieruchomości) – program ten nosi nazwę „**Mieszkanie dla rozwoju**”,

### **1. Wsparcie społecznego budownictwa czynszowego (SBC) - Kredyt budowlany dla TBS oraz spółek komunalnych**

Spółeczne budownictwo czynszowe to jeden z sektorów publicznego mieszkalnictwa wyróżniający się tym, że:

1. dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez władze publiczne,
2. na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycję korzystają ze wsparcia środkami publicznymi,
3. jest realizowane przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.

Z instrumentów finansowania społecznego budownictwa czynszowego (SBC) mogą korzystać:

- towarzystwa budownictwa społecznego (gminne i prywatne),
- spółdzielnie mieszkaniowe,
- spółki gminne (tj. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, nie działające w formie towarzystwa budownictwa społecznego).

### **Parametry produktów oferowanych w ramach Programu**

- kredyt lub organizacja emisji obligacji (z gwarancją ich nabycia),
- oprocentowanie zmienne, równe stopie WIBOR 3M, bez marży banku,
- maksymalny udział w kosztach planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – 80%,
- maksymalny okres finansowania – 30 lat.

### **Przedmiot finansowania**

- nowe budynki oraz rewitalizacja/remont istniejących,
- maksymalna stawka czynszu – 5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku,
- mieszkania na wynajem,
- mieszkania spółdzielcze i lokatorskie,
- dodatkowe powierzchnie użytkowe dla seniorów,
- miejsca postojowe/garaże (minimum przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego),
- grunt (jeżeli wniesiony aportem – max 20% całkowitych kosztów przedsięwzięcia),
- inwestycje rozpoczęte nie wcześniej niż 1 lipca 2015 r.

### **Podstawowe warunki uzyskania finansowania**

- zawarcie przez wnioskodawcę umowy z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,

- posiadanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych właściwemu organowi, do którego nie wniesiono sprzeciwu, albo szczegółową koncepcję architektoniczno – budowlaną przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego, której założenia i rozwiązania zgodne są ze złożonym wnioskiem, i na podstawie której zostanie opracowany projekt budowlany,
- pozytywna ocena wiarygodności kredytowej oraz przedsięwzięcia przez bank.

### **Premiowane przedsięwzięcia**

W przypadku, gdy po ocenie wiarygodności kredytowej zapotrzebowanie przekroczy limit środków przeznaczonych na finansowanie danej edycji, zgodnie z kryteriami wymienionymi w rozporządzeniu, premiowane będą przedsięwzięcia:

- z wysokim udziałem mieszkań dla osób wychowujących dzieci,
- z wysokim udziałem mieszkań dla osób starszych,
- przewidujące powstanie min. 1 mieszkania dla rodziny z dzieckiem niepełnosprawnym,
- rewitalizacyjne,
- zlokalizowane w gminach o wysokim deficycie mieszkań,
- zlokalizowane w powiatach, w których powstało relatywnie niewiele mieszkań czynszowych finansowanych preferencyjnie przez BGK,
- obejmujące mieszkania dla osób przeprowadzających się z zasobu gminnego,
- dla których projekt został wykonany w drodze otwartego konkursu architektonicznego,
- polegające na remoncie lub adaptacji,
- realizowane na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- bez (lub z niskim poziomem) partycypacji najemcy,
- realizowane w inwestycji, w której powstaną lokale użytkowe lub mieszkania finansowane ze środków własnych wnioskodawcy,
- zlokalizowane w powiatach o dodatnim saldzie migracji.

## **2. Wsparcie budownictwa socjalnego i komunalnego - Fundusz Dopłat**

- zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach.
- Celem programu jest zwiększenie zasobów mieszkaniowych gminy przeznaczonych dla najuboższych przy zapewnieniu określonych standardów technicznych i integracji społecznej najemców. Program ten ma również ułatwić gminom rozwiązanie problemu roszczeń odszkodowawczych właścicieli tych mieszkań, w stosunku do których nastąpiło wstrzymanie wykonania sądowych wyroków eksmisyjnych z powodu braku możliwości zapewnienia lokali socjalnych.
- Program polega na współfinansowaniu przez BGK ze środków Funduszu Dopłat części kosztów przedsięwzięć mających na celu utworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni, domów dla bezdomnych, a także lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (lokalne komunalne), ale

pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej utworzonych lokali komunalnych.

- Wsparcie udzielane jest gminom, związkom międzygminnym, powiatom, organizacjom pożytku publicznego i ma charakter bezzwrotny pod warunkiem utrzymania socjalnego charakteru utworzonego zasobu po jego realizacji na warunkach ustawowych.
- Wysokość wsparcia wynosi maksymalnie od 30% do 50% kosztów przedsięwzięcia, w zależności od rodzaju realizowanego przedsięwzięcia i tworzonego zasobu.

**Bezzwrotne wsparcie może zostać udzielone na:**

- **utworzenie lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu**, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – beneficjenci wsparcia mogą ubiegać się o dofinansowanie tworzenia nowych lokali mieszkalnych bez dotychczasowego warunku wydzielenia z gminnego zasobu odpowiedniej liczby lokali socjalnych – konsekwencja wprowadzenie kategorii umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych w miejsce wydzielania odrębnego zasobu lokali socjalnych.
- **utworzenie mieszkań chronionych** – tj. mieszkań przeznaczonych m.in. dla osób z zaburzeniami psychicznymi, opuszczających pieczę zastępczą (rodzina zastępcza, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład dla nieletnich), a także dla cudzoziemców. Mieszkania te są przeznaczone dla osób, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonego przez jednostkę całodobowej opieki - art. 53 ustawy o pomocy społecznej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1769 z późn. zm.);
- **zakup byłych mieszkań zakładowych** – tj. mieszkań stanowiących przed dniem 7 lutego 2001 r. własność przedsiębiorstw państwowych i spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 512);

**3. Mieszkanie dla rozwoju**

- **Mieszkanie dla rozwoju** to inwestycje mieszkaniowe realizowane są na zadach rynkowych na nieruchomościach będących w posiadaniu jst oraz inwestorów prywatnych z wykorzystaniem finansowania z funduszu zarządzanego przez PFR Nieruchomości S.A.
- Alternatywny sposób finansowania, umożliwiających współdzielenie ryzyka projektu i ograniczeń finansowych z podmiotami prywatnymi, a także wykorzystać rynek kapitałowy jako źródło finansowania w obszarze budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury społecznej.
- realizowany w ścisłym partnerstwie z jednostkami samorządu terytorialnego i spółkami Skarbu Państwa, a także inwestorami prywatnymi, towarzystwami budownictwa społecznego i innymi podmiotami działającymi na rzecz rozwoju rynku atrakcyjnych cenowo mieszkań.

- Finansowanie inwestycji odbywa się z wykorzystaniem funduszy Banku Gospodarstwa Krajowego zarządzanych przez PFR Nieruchomości S.A. (b. BGK Nieruchomości).

Jednym z narzędzi realizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach programu Mieszkanie Plus jest formuła partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

Przedmiotem PPP może być budowa lub modernizacja istniejących budynków mieszkalnych połączona z późniejszym ich utrzymaniem lub zarządzaniem nimi przez partnera prywatnego. W takich projektach wkład własny podmiotu publicznego może stanowić w pierwszej kolejności nieruchomość, na której zrealizowane zostaną obiekty mieszkalne, oraz dokumentacja projektowa dotycząca obiektów (jeżeli podmiot publiczny dysponuje już taką dokumentacją i zamierza ją udostępnić do wykorzystania w projekcie).

**Załącznik nr 1 do Wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
miasta Węgrowa na lata 2020 – 2024**

**Tabela czynszów na lata 2021-2024**

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne	Stawki podstawowe	
		% stawki bazowej	zł/m <sup>2</sup>
1	Mieszkanie z wc, łazienką, c.o., ciepłą wodą i gazem przewodowym	100	*
2	Mieszkanie z wc, łazienką, c.o., ciepłą wodą	95	
3	Mieszkanie z wc, łazienką, c.o. i gazem przewodowym	92	
4	Mieszkanie z wc, łazienką, c.o.	87	
5	Mieszkanie z wc, łazienką, bez c.o.	70	
6	Mieszkanie posiadające tylko wc lub tylko łazienkę (bez c.o.)	61	
7	Mieszkanie posiadające wodę bieżącą i zlewozmywak z odpływem	51	
8	Mieszkanie posiadające wodę bieżącą bez odpływu	43	
9	Najem socjalny	21	

\* Stawka obowiązująca w roku 2020 dla mieszkania o najwyższym standardzie (6,80 zł/m<sup>2</sup>) od roku 2021 staje się stawką bazową po uwzględnieniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszonego przez prezesa GUS w roku ubiegłym za rok poprzedni, tj. dla roku 2021 przyjmujemy wskaźnik za 2019 r. ogłoszony w roku 2020 powiększona o 1 punkt procentowy

c.o.- oznacza zbiorczą instalację jak również indywidualne źródło ogrzewania (nie zasilane paliwem stałym); w przypadku doposażenia w medium - do dotychczasowej stawki czynszowej należy dodać 17% na koszty związane z nakładami, eksploatacją i konserwacją urządzeń służących do ogrzewania lokalu;

c.w.- ciepła woda pochodząca nie tylko z urządzeń służących do podgrzania wody w całym budynku, ale także indywidualnych term montowanych przez wynajmującego; w przypadku doposażenia w medium - do dotychczasowej stawki czynszowej należy dodać 8% na koszty związane z nakładami, eksploatacją i konserwacją urządzeń służących do podgrzania wody;

Gaz przewodowy – koszty związane z konserwacją i modernizacją sieci bez urządzenia końcowego (kuchenki gazowej); w przypadku doposażenia w medium - do dotychczasowej stawki czynszowej należy dodać 5 %

Procent wzrostu lub zmniejszenia stawek podstawowych w zależności od następujących czynników:

I. Stan techniczny budynku:

- |                       |      |
|-----------------------|------|
| 1. Przeciętny         | 0 %  |
| 2. Ponadprzeciętny    | +8 % |
| 3. Poniżej przeciętny | -5 % |

II. Położenie budynku:

- |              |      |
|--------------|------|
| 1. Strefa I  | 0 %  |
| 2. Strefa II | -5 % |

III. Usytuowanie mieszkań w budynku:

- |               |      |
|---------------|------|
| 1. Parter     | -5 % |
| 2. Piętro I   | +5 % |
| 3. Piętro II  | +3 % |
| 4. Piętro III | 0 %  |
| 5. Piętro IV  | -5 % |

W budynkach parterowych i dwukondygnacyjnych stosuje się stawkę podstawową.

**Załącznik nr 2 do Wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
miasta Węgrowa na lata 2020 – 2024**

