



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 stycznia 2017 r.

Poz. 244

UCHWAŁA NR XXXIII/276/2016 RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pułtusk na lata 2017 – 2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 i 1579) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pułtusk na lata 2017 – 2021 w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusku

Andrzej Wydra

Załącznik

do Uchwały Nr XXXIII/276/2016

Rady Miejskiej w Pułtusk

z dnia 29 grudnia 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PUŁTUSK
NA LATA 2017 – 2021**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy
w poszczególnych latach,
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne w budynkach: stanowiących własność Gminy, w których Gmina jest współwłaścicielem, pozostające w posiadaniu Gminy oraz wynajmowane przez Gminę, wyszczególnione w tabelach 1, 2, 3, 4.

Tab. 1. WYKAZ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY PUŁTUSK

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Powierzchnia lokali użytkowych (m ²)	Ogółem powierzchnia użytkowa (m ²)
1.	Romualda Traugutta 23	51	1783,27	-	1783,27
2.	Piotra Skargi 33	3	112,70	-	112,70
3.	Świętojańska 9	8	317,61	78,15	395,76
4.	I. Daszyńskiego 72	6	225,92	52,00	277,92
5.	Aleja Polonii 1/3	4	191,61	148,89	340,50
6.	17 Sierpnia 4	8	346,60	-	346,60
7.	Jana Pawła II 19b	47	1870,55	-	1870,55
8.	Aleja Wojska Polskiego 36C	9	452,28	-	452,28
	Razem	136	5300,54	279,04	5579,58

Tab. 2. WYKAZ NIERUCHOMOŚCI, W KTÓRYCH GMINA PUŁTUSK JEST WSPÓŁWŁAŚCIELE, A WŁAŚCICIELE LOKALI TWORZĄ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych/ liczba lokali Gminy Pułtusk	Udział Gminy Pułtusk we wspólnocie	Udział właścicieli lokali we wspólnocie	Liczba lokali użytkowych/ liczba lokali sprzedanych	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)
1.	Aleja Wojska Polskiego 7	12/2	9550/52000	42450/52000	-	520,00
2.	Aleja Wojska Polskiego 13A	30/15	64100/126800	62700/126800	-	1268,00
3.	Aleja Wojska Polskiego 13D	18/8	37326/84432	47106/84432	1/0	844,32
4.	Aleja Wojska Polskiego 38A	20/12	55916/93852	37936/93852	-	938,52
5.	Aleja Wojska Polskiego 38B	20/3	14226/93852	79626/93852	-	938,52
6.	Aleja Wojska Polskiego	24/6	27209/113353	86144/113353	-	1133,53

	38C					
7.	Aleja Polonii 5	5/2	28613/46336	17723/46336	1/0	463,36
8.	Aleja Polonii 7	6/1	3236/40104	36868/40104	-	401,04
9.	Aleja Tysiąclecia 31	45/13	54420/190000	135580/190000	-	1900,00
10.	Benedyktyńska 5	32/16	61314/124980	63666/124980	1/0	1249,80
11.	Jana Pawła II 19	30/10	41800/125400	83600/125400	-	1254,00
12.	Kotlarska 7	12/6	26786/47049	20263/47049	1/0	470,49
13.	Kombatantów 1	24/6	24090/89646	65556/89646	-	896,46
14.	Kombatantów 3	24/5	20285/89649	69364/89649	-	896,49
15.	Kombatantów 5	24/5	19917/89280	69363/89280	-	892,80
16.	Kombatantów 7	24/3	8490/89524	81034/89524	-	895,24
17.	Kombatantów 10	25/8	32450/97630	65180/97630	-	976,30
18.	3 Maja 7	16/3	10829/94986	84157/94986	2/2	949,86
19.	3 Maja 9	13/2	29740/67220	37480/67220	1/0	672,20
20.	3 Maja 16	31/11	41003/129613	88610/129613	2/2	1296,13
21.	Mickiewicza 24	16/4	30080/99775	69695/99775	4/2	997,75
22.	Mickiewicza 28	21/6	26886/88953	62067/88953	-	889,53
23.	Mickiewicza 30	21/4	17303/111322	94019/111322	-	1113,22
24.	Mickiewicza 32	36/13	44090/119768	75678/119768	-	1197,68
25.	Piotra Skargi 31	7/2	13143/52438	39295/52438	-	524,38
26.	Piotra Skargi 37A i 37B	17/9	40437/75636	35199/75636	1/0	756,36
27.	Piotra Skargi 39A	3/1	3760/17300	13540/17300	1/0	173,00
28.	Podchorążych 2	20/4	18347/97292	78945/97292	-	972,92
29.	Rynek 14	2/1	12801/18801	6000/18801	1/0	188,01
30.	Rynek 17A	8/5	29334/43042	13708/43042	1/0	430,42
31.	Rynek 28	4/1	4202/17528	13326/17528	-	175,28
32.	Rynek 32	4/0	6500/25580	19080/25580	1/0	255,80
33.	Rynek 33/35 + Szkolna 10	11/2	16703/54964	38261/54964	1/0	549,64
34.	Rynek 36	4/3	41026/49336	8310/49336	1/0	493,36
35.	Rynek 40	9/7	47438/62039	14601/62039	-	620,39
36.	Rynek 42/44	17/5	18705/74654	55949/74654	-	746,54
37.	Rynek 46/48	8/4	34870/57210	22340/57210	1/0	572,10
38.	Świętojańska 1 + Rynek 18	12/1	23792/71618	47826/71618	1/0	716,18
39.	Świętojańska 2	6/0	9525/43909	34384/43909	3/1	439,09
40.	Świętojańska 10	11/6	43354/64742	21388/64742	5/0	647,42
41.	Bartodziejska 48A Bartodziejska 48B	36/4	23620/249850	226230/249850	-	2498,50
42.	17 Sierpnia 58	18/17	101829/10826	6467/108296	1/0	1082,96
43.	Stare Miasto 5/7	9/4	15299/43000	27701/43000		430,00
44.	17 Sierpnia 14	6/4	23082/39542	16460/39542	1/0	395,42
Razem lokale Gminy Pułtusk		244			25	

Tab. 3. WYKAZ NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH W POSIADANIU GMINY PUŁTUSK nie wymienionych w tab. 1,2 i 4.

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych (m ²)	Ogółem powierzchnia użytkowa (m ²)
1.	Aleja Wojska Polskiego 9	9	408,50	148,00	556,50
2.	Aleja Wojska Polskiego 12	11	506,20	-	506,20
3.	Aleja Wojska Polskiego 18/ Ul. Białowiejska 1	11	387,90	-	387,90
4.	Ul. 3 Maja 10	6	169,45	57,50	226,95
5.	Ul. Piotra Skargi 18	14	634,03	110,40	744,43
6.	Plac Teatralny 3	33	1363,23	-	1363,23

7.	Ul. Rynek 8	6	258,78	-	258,78
8.	Ul. Rynek 11	8	284,97	23,00	307,97
9.	Ul. Rynek 21	18	585,33	258,00	843,33
10.	Ul. Rynek 29	7	383,36	-	383,36
11.	Ul. Rynek 9	10	329,40	66,50	395,90
	Razem	133	5311,15	663,40	5974,55

Tab. 4. LOKALE MIESZKALNE WYNAJMIOWANE PRZEZ GMINĘ

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)
1.	Lokal Nr 1 w budynku przy ul. Traugutta 21B	1	28,88
2.	Lokal Nr 23 w budynku przy ul. Tysiąclecia 33	1	36,10
3.	Lokal Nr 38 w budynku przy ul. Pana Tadeusza 1	1	73,90
4.	Lokal nr 21 w budynku przy ul. Tysiąclecia 33	1	45,30
5.	Lokal nr 19 w budynku przy ul. Mickiewicza 22	1	46,70
6.	Lokal nr 21 w budynku przy ul. Pana Tadeusza 1	1	73,00
7.	Lokal nr 18 w budynku przy ul. 17 Stycznia 4	1	62,46

Tab.5. STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PUŁTUSK

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszk.	Rok budowy	Stan techniczny	Wod. – kan.	c. o.	c. w.	łazienka	Gaz sieciowy	Ocieplenie ścian
1.	Traugutta 23	17	2007	bdb	+	+	+	+	-	+
		26	1941	zły	+	-	-	+	-	-
2.	Piotra Skargi 33	3	1980	db	+	+	+	+	-	-
3.	Świętojańska 9	8	1900	dst	+	-	-	+	-	-
4.	Daszyńskiego 72	6	1880	dst	+	-	-	+	-	-
5.	Aleja Polonii 1/3	4	1984	db	+	+	+	+	+	+
6.	17 Sierpnia 4	8	1900	dst	+	-	-	+	-	-
7.	Jana Pawła II 19b	47	2010	bdb	+	+	+	+	+	+
8.	Rynek 9	10	1869	dst	+	-	-	+	-	-
9.	Al. Woj. Polskiego 7	2	1972	db	+	-	-	+	+	-
10.	Al. Woj. Polskiego 13A	15	1971	db	+	-	-	+	-	+
11.	Al. Woj. Polskiego 13D	8	1980	db	+	+	+	+	-	+
12.	Al. Woj. Polskiego 38A	12	1974	db	+	+	-	+	-	+
13.	Al. Woj. Polskiego 38B	3	1973	db	+	+	-	+	-	+
14.	Al. Woj. Polskiego 38C	6	1979	db	+	+	-	+	-	+
15.	Aleja Polonii 5	2	1984	db	+	+	+	+	+	-

16.	Aleja Polonii 7	1	1984	db	+	+	+	+	+	-
17.	Aleja Tysiąclecia 31	13	1968	db	+	-	-	+	+	+
18.	Benedyktyńska 5	16	1957	db	+	-	-	+	-	-
19.	Jana Pawła II 19	10	1981	db	+	+	+	+	-	+
20.	Kotlarska 7	6	1878	dst	+	-	-	+	-	-
21.	Kombatantów 1	6	1964	db	+	-	-	+	+	+
22.	Kombatantów 3	5	1964	db	+	-	-	+	+	+
23.	Kombatantów 5	5	1964	db	+	-	-	+	+	+
24.	Kombatantów 7	3	1964	db	+	-	-	+	+	+
25.	Kombatantów 10	8	1964	db	+	-	-	+	+	+
26.	3 Maja 7	3	1960	db	+	-	-	+	+	+
27.	3 Maja 9	2	1970	db	+	+	-	+	-	+
28.	3 Maja 16	11	1957	db	+	-	-	+	-	-
29.	Mickiewicza 24	4	1960	db	+	-	-	+	+	+
30.	Mickiewicza 28	6	1961	db	+	-	-	+	+	+
31.	Mickiewicza 30	4	1960	db	+	-	-	+	+	+
32.	Mickiewicza 32	13	1965	db	+	-	-	+	+	+
33.	Piotra Skargi 31	2	1988	db	+	+	+	+	-	+
34.	Piotra Skargi 37A i Piotra Skargi 37B	9	1985	db	+	+	+	+	-	-
			1984		+	+	+	+	-	-
35.	Piotra Skargi 39A	1	1987	db	+	+	+	+	-	+
36.	Podchorążych 2	5	1975	db	+	+	+	+	-	+
37.	Rynek 14	1	1961	db	+	+	-	+	-	-
38.	Rynek 17A	5	1961	db	+	+	+	+	+	+
39.	Rynek 28	1	1958	db	+	-	-	+	-	+
40.	Rynek 33/35 + Szkoła 10	2	1959	db	+	-	-	+	-	-
			1974	dst	+	-	-	+	-	-
41.	Rynek 36	4	1984	db	+	+	+	+	-	+
42.	Rynek 40	7	1905	dst	+	-	-	+	-	+
43.	Rynek 42/44	5	1959	db	+	+	+	+	-	+
44.	Rynek 46/48	4	1963	db	+	+	+	+	-	+
45.	Świętojańska 1 + Rynek 18	1	1962	db	+	+	-	+	-	+
					+	+	-	+	-	+
46.	Świętojańska 10	7	1910	dst	+	-	-	+	-	-
47.	Bartodziejska 48A Bartodziejska 48B	4	1985	db	+	+	+	+	+	+
					+	+	+	+	+	+
48.	17 Sierpnia 58	17	1942	dst	+	-	-	+	-	-
49.	Stare Miasto 5/7	8	1900	dst	+	-	-	+	-	-
50.	17 Sierpnia 14	4	1900	dst	+	+	+	+	+	-
51.	Al. Woj. Polskiego 9	9	1911	dst	+	-	-	+	-	-
52.	Al. Woj. Polskiego 12	11	1915	dst	+	-	-	+	-	-
53.	Ul. Białowiejska 1	11	1936	dst	+	-	-	-	-	-
54.	3 Maja 10	6	1900	dst	+	-	-	+/-	-	-

55.	Piotra Skargi 18	14	1890	dst	+	-	-	+	-	-
56.	Plac Teatralny 3	33	1954	db	+	-	-	+	-	-
57.	Rynek 8	6	1898	dst	+	-	-	+/-	-	-
58.	Rynek 11	8	1826	dst	+	-	-	-	-	-
59.	Rynek 21	18	1905	dst	+	-	-	+/-	-	-
60.	Rynek 29	7	1852	dst	+	-	-	+	-	-
61.	Al. Wojska Polskiego 36 C	9	1972	db	+	-	-	+	-	-

Skróty określające stan techniczny:

- bdb – bardzo dobry,
- db – dobry,
- dst – dostateczny.
- dot. pozycji 15; nieruchomość jest administrowana przez Wspólnotę Mieszkaniową
- dot. pozycji 31; nieruchomość jest administrowana przez JKWL S.C. Pułtusk.
- dot. pozycji 34; nieruchomość jest administrowana przez JKWL S.C. Pułtusk.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie (c. o.), wodociągi z sieci – ciepłą wodę (c. w.), kanalizację, łazienkę, gaz oraz roku budowy poszczególnych budynków.

Obowiązki ustawowe gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych (art. 4, 10, 11, 14 i 32 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) oraz zasady i kryteria udzielania pomocy mieszkaniowej poprzez wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, Gmina Pułtusk wypełnia stosując uchwałę Nr XXIX/324/2005 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 11 marca 2005 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 90, poz. 2420 z dn. 24.04.2005 r.). Gmina Pułtusk spełniając swoje obowiązki, jako właściciel zasobu mieszkaniowego, winna zatroszczyć się o zapewnienie lokali zamiennych dla najemców zajmujących mieszkania w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje gminne lub przeznaczone do kapitalnego remontu. Należy również uwzględnić sprawy zapewnienia lokali zamiennych dla lokatorów z innych zasobów, jeżeli konieczność wykwaterowania jest związana z zagrożeniem życia lub mienia osób.

Obowiązek zapewnienia przez gminę lokalu zamiennego w okresie od **1 stycznia 2002 r. do 31 grudnia 2017 r.** wynika bezpośrednio z art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w następującym brzmieniu: „w razie wypowiedzenia najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, najemcy **opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy** czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki **spoczywa, do dnia 31 grudnia 2017r., na właściwej gminie**”.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pułtusk na lata 2017 – 2021 obrazują tabele Nr 6 i 7.

Tab. 6. PROGNOZA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PUŁTUSK NA LATA 2017 – 2021 OBEJMUJĄCA LOKALE W NIERUCHOMOŚCIACH wymienionych w tabelach 1,2,3.

L. p.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych	
		stanowiących własność Gminy Pułtusk	w tym we wspólnotach
1	2017	390	244
2	2018	390	244
3	2019	390	244
4	2020	390	244

5	2021	390	244
---	------	-----	-----

Tab. 7. PROGNOZA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PUŁTUSK NA LATA 2017 – 2021 OBEJMUJĄCA LOKALE W NIERUCHOMOŚCIACH BĘDĄCYCH W POSIADANIU GMINY PUŁTUSK (tab. 4), WYNAJMOWANYCH PRZEZ GMINĘ PUŁTUSK (tab. 5).

L. p.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych
1	2017	129
2	2018	129
3	2019	129
4	2020	129
5	2021	129

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2017 – 2021

Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Pułtusk, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, określają tabele 8 i 9.

Tab. 8 PLAN NAKŁADÓW NA REMONTY BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY ZARZĄDZANY PRZEZ TBS PUŁTUSK Sp. z o.o. NA LATA 2017 – 2021

Lp.	Opis robót	Wartość robót w tys. zł				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Remonty w budynkach stanowiących własność oraz będących w posiadaniu Gminy Pułtusk	350	360	370	380	390
2.	Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem (w tym udział Gminy w spłacie kredytów zaciągniętych na remonty budynków wykonane w latach ubiegłych)	360	370	380	380	380
	razem	710	730	750	760	770

W ostatnich latach Gmina Pułtusk poniosła znaczne nakłady finansowe na remonty i modernizację wielu budynków pozostających w jej zasobach mieszkaniowych. W związku z tym stan techniczny tego zasobu uległ znacznej poprawie, jednakże nadal zachodzi potrzeba dokonania remontów i modernizacji jeszcze innych budynków pozostających w mieszkaniowym zasobie gminy. Jednym z ważniejszych problemów do rozwiązania w dziedzinie gospodarki mieszkaniowej Gminy jest również zły stan techniczny niektórych obiektów na posesjach, takich jak mała architektura i urządzenia komunalne, które dla prawidłowego utrzymania stanu sanitarno – epidemiologicznego oraz utrzymania ładu i porządku wymagają całkowitej odbudowy. Pełny zakres prac remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień dzisiejszy przewyższa aktualne możliwości finansowe Gminy. Przy planowaniu remontów wykorzystano wyniki okresowych przeglądów budynków przeprowadzonych w zakresie wymaganym w art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Tab. 9. PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszk.	Rok budowy	Zakres robót
-----	---------------------	-----------------------	------------	--------------

1.	Traugutta 23	17	2007	-
		26	1941	Rewitalizacja dwóch skrzydeł budynku, (realizacja uzależniona jest od pozyskania środków zewnętrznych) lub wymiana dachu, remont elewacji, kukawek, kominów.
2.	Piotra Skargi 33	3	1980	Remont elewacji, modernizacja c. o.
3.	Świętojańska 9	8	1900	Wymiana instalacji elektrycznej, wod. – kan.
4.	Daszyńskiego 72	6	1880	Wymiana instalacji elektrycznej i wod. – kan., remont schodów, remont elewacji.
5.	Aleja Polonii 1/3	4	1984	Remont dachu i elewacji.
6.	Rynek 36	4	1984	Modernizacja c. o.
7.	17 Sierpnia 4	8	1900	Wymiana instalacji wod. – kan., remont klatki schodowej, schody.
8.	Rynek 9	10	1869	Wymiana instalacji wod. – kan. remont klatki schodowej
9.	Al. Wojska Polskiego 7	2	1972	Wymiana instalacji wod. – kan., elektrycznej w części mieszkalnej
10.	Al. Wojska Polskiego 38B	3	1973	Wymiana instalacji elektrycznej.
11.	Al. Wojska Polskiego 38C	6	1979	Wymiana instalacji elektrycznej.
12.	Aleja Polonii 5	2	1984	Remont dachu i elewacji
13.	Aleja Polonii 7	1	1984	Remont dachu i elewacji
14.	Aleja Tysiąclecia 31	13	1968	Wymiana wod. – kan.
15.	Kotlarska 7	6	1878	Wymiana dachu, remont elewacji i klatki schodowej.
16.	Kombatantów 1	6	1964	Wymiana instalacji wod. – kan.,
17.	Kombatantów 3	5	1964	Wymiana instalacji wod. – kan.,
18.	Kombatantów 5	5	1964	Wymiana instalacji wod. – kan.,
19.	Kombatantów 7	3	1964	Wymiana instalacji wod. – kan.,
20.	Kombatantów 10	8	1964	Wymiana instalacji wod. – kan.,
21.	3 Maja 7	3	1960	Wymiana instalacji wod. – kan.,
22.	3 Maja 9	2	1970	Wymiana instalacji wod. – kan., wykonanie instalacji gazowej,
23.	Mickiewicza 24	4	1960	Wymiana instalacji wod. – kan.
24.	Piotra Skargi 31	2	1988	Modernizacja c. o. (gaz)
25.	Podchorążych 2	5	1975	Modernizacja c. o.
26.	Rynek 14	1	1961	Malowanie elewacji, modernizacja c.o. instalacja gazu sieciowego
27.	Rynek 17A	5	1961	Malowanie elewacji, remont klatki schodowej.
28.	Rynek 28	1	1958	Wymiana instalacji wod. – kan., elektrycznej
29.	Rynek 33/35 + Szkolna 10	2	1959 1974	Wymiana instalacji wod. – kan., Remont dachu, kominów, docieplenie budynku
30.	Rynek 40	7	1905	Instalacja gazu sieciowego
31.	Rynek 46/48	4	1963	Modernizacja c. o. (gaz)
32.	Świętojańska 1 + Rynek 18	1	1962	Modernizacja c. o.
33.	Świętojańska 10	7	1910	Wymiana wod. – kan.,
34.	17 Sierpnia 58	17	1942	Rewitalizacja budynku. (Realizacja uzależniona od pozyskania środków zewnętrznych)
35.	17 Sierpnia 14	4	1900	Remont dachu i elewacji.
36.	Al. Wojska Polskiego 9	9	1911	Wymiana instalacji wod. – kan. remont klatki schodowej.
37.	Al. Wojska Polskiego 12	11	1915	Wymiana instalacji elektrycznej, wod. – kan. remont klatki schodowej, wykonanie obróbek blacharskich.
38.	Ul. Białowiejska 1	11	1936	Wymiana instalacji elektrycznej i wod. – kan. remont klatki schodowej.
39.	3 Maja 10	6	1900	Remont dachu, kominów, klatki schodowej , wymiana instalacji wod. – kan.
40.	Piotra Skargi 18	14	1890	Generalny remont
41.	Plac Teatralny 3	33	1954	Wymiana instalacji elektrycznej, wod. – kan. remont klatki schodowej
42.	Rynek 8	6	1898	Generalny remont

43.	Rynek 21	18	1905	Wymiana instalacji elektrycznej, wod. – kan. remont elewacji, klatki schodowej.
44.	Rynek 29	7	1852	Wymiana instalacji elektrycznej, wod. – kan.
45.	Al. Wojska Polskiego 36C	9		Remont elewacji, klatki schodowej, wykonanie opaski wokół budynku

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2017 – 2021

Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona jest zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Nr VII/63/2007 z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ustalenia bonifikat przy ich sprzedaży, tj. na rzecz tych najemców, którzy złożyli wnioski o sprzedaż lokalu mieszkalnego do dnia 31.12.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 88, poz. 2085 z dn. 15.05.2007 r.). Wykonując powyższą uchwałę do realizacji pozostały 4 wnioski najemców, którzy złożyli je w wymaganym terminie. Niezrealizowane wnioski dotyczą lokali mieszkalnych w budynkach: Aleja Polonii 1, 3, 5, Rynek 42/44. W przypadkach tych problemy ze sprzedażą lokali mieszkalnych wynikły z braku inwentaryzacji architektonicznej, bądź konieczności regulowania stanu prawnego nieruchomości (ustalenie zakresu nieruchomości wspólnej, zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej).

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych w latach 2017 – 2021, które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej tak, aby Gmina nie dopłacała do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić także środki na remonty bieżące.

Zasady ustalania czynszów określa ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tj.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

Zgodnie z art. 8a ust. 4 w/w ustawy, *„podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo nastąpi z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust.4e”*, tj.:

- a) *„jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, (...) wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust.4b”*,
- b) *„podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną”*.

W okresie od 1.10.2016 r. do 31.03.2017 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim wynosi **3558,46 zł**, zatem 3% tej wartości wynosi 106,75 zł, zaś w przeliczeniu na 1 miesiąc stanowi kwotę **8,90 zł za 1 m²**.

Czynsze w mieszkaniowym zasobie Gminy nie były zmieniane od roku 2014.

Planowana jest zmiana stawek czynszu w taki sposób, aby ustalając miesięczne stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali uwzględnić czynniki obniżające wartość użytkową lokali w zależności od:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne,
- ogólnego stanu technicznego budynku

Tab. 10. WARUNKI UPRAWNIAJĄCE DO OBNIŻENIA STAWEK CZYNSZU

Wyposażenie mieszkań w instalacje	Baza	Usytuowanie lokalu w budynku niekorzystne	Mieszkania ze wspólną łazienką	Stan techniczny poniżej przeciętnej	Mieszkania w budynku przeznaczonym do rozbioru oraz wyłączone z użytkowania decyzją Nadzoru Budowlanego
Mieszkania z co.	100%	- 10%	- 10%	- 5%	- 40%
Mieszkania z łazienką	95%	- 10%	- 10%	- 5%	- 40%
Mieszkania z wod. – kan i w. c.	85%	- 10%	- 10%	- 5%	- 40%

- usytuowanie lokalu w budynku – niekorzystne – dotyczy lokali położonych na parterze i poddaszu,
- mieszkania ze wspólną łazienką – korzystanie ze wspólnych urządzeń sanitarnych,
- stan techniczny poniżej przeciętnej – lokale w budynkach wybudowanych przed rokiem 1980, w których nie wykonano termomodernizacji.

Dla lokali mieszkalnych w budynkach wymienionych poniżej, po udzieleniu obniżki w czynszu przysługującej ze względu na warunki wymienione w tabeli 10, należy stosować dodatkową obniżkę czynszu w wysokości 24,4%.

Lp.	Adres budynku
1	Świętojańska 10
2	Rynek 11
3	Rynek 8
4	Traugutta 23 – pierwsza i trzecia klatka
5	17 Sierpnia 58

Rozdział 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 2017 – 2021**

Zgodnie z uchwałą nr XVII/184/2004 Rady Miejskiej w Pułtusk z dnia 26 marca 2004 r. w sprawie wyboru sposobu prowadzenia i form gospodarki komunalnej (z późn. zm.) zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pułtusk powierzone zostało Towarzystwu Budownictwa Społecznego Pułtusk Sp. z o. o.

W latach 2017 – 2021 nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

W zależności od formy własności nieruchomości zarządzanie poszczególnymi nieruchomościami regulowane jest odrębnymi przepisami. Prywatyzacja zarządzania budynkami, w których właściciele lokali tworzą wspólnoty mieszkaniowe, powoduje konieczność zabezpieczenia interesów Gminy Pułtusk jako współwłaściciela w tych budynkach. Burmistrz, bądź pracownik upoważniony przez Burmistrza, reprezentuje Gminę we wspólnotach mieszkaniowych.

Zadaniem zarządcy jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z umowami o zarządzanie i w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem oraz utrzymanie jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Pułtusk Sp. z o. o. z zakresu administracji eksploatacyjnej i technicznej wykonuje zadania przy pomocy własnych pracowników. Oprócz konserwacji, własnymi siłami wykonywane są również drobne naprawy w budynkach i lokalach mieszkalnych. Usługi w zakresie przeglądów kominiarskich i wentylacyjnych, konserwacji anten zbiorczych, konserwacji systemów grzewczych wykonywane są na podstawie umów zawartych z podmiotami gospodarczymi świadczącymi usługi w wymaganym zakresie. Spółka, działając w imieniu Gminy Pułtusk, upoważniona jest do pobierania od najemców opłat czynszowych w części dotyczącej eksploatacji i innych opłat niezależnych od właściciela. W terminie wyznaczonym w umowie o zarządzanie nieruchomościami, pobierane od najemców w/w należności zarządca przekazuje na rachunek budżetu Gminy Pułtusk, zaś Gmina pokrywa koszty nie należące do zarządcy na podstawie przedłożonych faktur i not księgowych. Jednocześnie w okresach rocznych ustala się na podstawie przedkładanych przez zarządcę kalkulacji, miesięczne koszty utrzymania i konserwacji powierzonych w zarządzanie zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących: własność Gminy Pułtusk, o nieuregulowanym stanie prawnym oraz wynajmowanych przez Gminę. Koszty te w całości pokrywa Gmina Pułtusk.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Pułtusk, mieszczących się w budynkach, w których właściciele lokali tworzą wspólnoty mieszkaniowe, na podstawie zawartej umowy, TBS Pułtusk Sp. z o. o. w imieniu Gminy Pułtusk wypełnia obowiązki wynikające z rozdziału 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a w szczególności na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną uiszcza zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zaliczki są zwracane przez Gminę na podstawie not księgowych wystawionych przez zarządcę i podlegają rocznemu rozliczeniu. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Do szczególnych zadań zarządcy w zakresie obsługi najemców lokali należy windykacja należności czynszowych i innych opłat. Od ściągalności należności czynszowych i innych opłat uzależnione jest wynagrodzenie zarządcy.

Zarządca zasobów mieszkaniowych Gminy Pułtusk zobowiązany jest do stosowania szeregu środków wspomagających windykację czynszów, a w szczególności:

- reagowanie już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowy z najemcą),
- proponowanie pomocy w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- proponowanie zamiany lokalu na tańszy w eksploatacji,
- niezwłoczne wypowiedzanie umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2017 – 2021

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej powinny być przychody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki finansowe pozyskane ze źródeł zewnętrznych. Ponadto, Rada Miejska może przeznaczyć na ten cel dodatkowe środki finansowe.

Rozdział 7

Wysokość wydatków 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 Pułtusk jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują:

- koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- koszty technicznego utrzymania budynków i lokali

Oprócz w/w kosztów każdy najemca pokrywa w całości opłaty z tytułu dostawy do lokalu mediów takich jak: zimna woda, centralne ogrzewanie, ciepła woda, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna, antena.

Koszty zarządu we wspólnotach mieszkaniowych pokrywają właściciele lokali wykupionych proporcjonalnie do udziału lokalu wyodrębnionego w nieruchomości, wpłacając zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zaliczki te podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych.

Wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Pułtusk jest jednym ze współwłaścicieli w kolejnych latach 2017 – 2021 obrazuje poniższa tabela 12.

Tab. 12.

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach w tys. zł				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	289	298	307	316	325
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	670	710	720	750	750
3.	Koszty zarządu lokali i budynków	214	220	227	234	241

	wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy					
--	---	--	--	--	--	--

W miarę posiadanych środków i możliwości Gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 8

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pułtusk

1. Wykonując uchwałę Rady Miejskiej Nr VII/63/2007 z dnia 30 marca 2007 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ustalenia bonifikat przy ich sprzedaży, do sprzedaży pozostały 4 lokale mieszkalne, których najemcy złożyli wnioski o sprzedaż do dnia 31.12.2007 r. Sprzedaż tych lokali będzie kontynuowana w miarę regulowania stanów prawnych nieruchomości zabudowanych budynkami, w których mieszczą się wnioskowane do wykupu lokale (rozdz. III).
2. Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Pułtusk są realizowane na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pułtusku Nr XXIX/324/2005 z dnia 11 marca 2005 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W uchwale tej zostały ujęte kryteria wynajmowania wolnych lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Pułtusk oraz inne regulacje prawne dotyczące tych lokali.
3. Biorąc pod uwagę racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Pułtusk oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć w szczególności następujące zasady:
 - 1) przy zamianie lokali między lokatorami należy umożliwić dokonywanie tych zamian lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych. Osobą, z którą lokal ma być zamieniony, może być inny mieszkaniec gminy, który zobowiąże się do zapłaty zaległości czynszowych dłużnika;
 - 2) preferowanie zamian na lokal mniejszy lub socjalny z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat należnych od lokatora;
 - 3) przy wykonywaniu eksmisji, w odniesieniu do osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, należy kierować się nie tylko datą wydania wyroku, ale również:
 - powierzchnią odzyskiwanego lokalu,
 - powierzchnią lokalu socjalnego na wykonanie wyroku,
 - wysokością zadłużenia figurującego na koncie lokalu,
 - względami społecznymi,
 - uciążliwością dla współmieszkańców.
4. Poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Pułtusk powinna polegać na:
 - a) stymulowaniu zamian w ramach zasobu tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodzin, jak i jej sytuacji materialnej;
 - b) rozpoczęciu procedury wypowiedzania umów najmu najemcom zalegającym z opłatą czynszu winno być poprzedzone nie tylko zawarciem ugody, ale również propozycją zamiany lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu gminy na mniejszy i tańszy w eksploatacji;
 - c) weryfikacji umów najmu i wypowiedzeniu ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy w przypadkach wymienionych w art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie

praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. *właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku może wypowiedzieć stosunek najmu*):

1. z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
2. z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego);

d) wykorzystaniu wszystkich możliwości tworzenia substancji mieszkaniowej w wyniku np.:

- zmiany sposobu użytkowania na lokale mieszkalne lokali użytkowych, które nie znajdują najemców,
- adaptacji wolnych przestrzeni w budynkach (np. strychy, suszarnie itp.),
- nadbudów budynków oraz lepszego wykorzystania uzbrojonych terenów w ramach dogęszczania istniejącej zabudowy.

Tworzone w ten sposób mieszkania nie muszą być finansowane z budżetu Gminy, ale mogą być finansowane również ze środków przyszłych najemców.

5. Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez:

- wykup budynków nie należących do Gminy w celu przeznaczenia ich na lokale mieszkalne,
- adaptacja budynków będących własnością Gminy z przeznaczeniem ich na lokale mieszkalne.

6. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/90/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pułtusk na lata 2011 – 2016, w celu wykonywania zadań, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610), polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w przypadku gdy mieszkaniowy zasób gminny jest niewystarczający do zaspokojenia tych potrzeb, Rada Miejska w Pułtusku dopuściła możliwość podjęcia przez Gminę Pułtusk współpracy z innymi właścicielami lokali mieszkalnych w zakresie określonym poniżej:

- 1) w pierwszej kolejności należało podjąć współpracę w powyższym zakresie z jednoosobową spółką Gminy Pułtusk – Towarzystwem Budownictwa Społecznego Pułtusk Sp. z o. o.
- 2) podjęcie współpracy, o której mowa wyżej powinno zmierzać do takiego ustalenia zasad współpracy, aby najemcy lokali mieszkalnych pozostających w zasobach innych właścicieli ponosili obciążenia na zasadach ustalonych dla najemców lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Pułtusk.
- 3) w przypadku, gdy wpływy z lokali mieszkalnych, których dotyczy współpraca pozostających w zasobie innych właścicieli uzyskiwane w sposób wyżej opisany,

nie będą pokrywały kosztów utrzymania tych zasobów, Rada Miejska w Pułtusk dopuściła możliwość dokonywania przez Gminę Pułtusk na rzecz tych właścicieli, dopłaty w wysokości stanowiącej różnicę kosztów utrzymania oraz obciążeń ustalonych w sposób, o którym mowa wyżej, tj. jak dla najemców w zasobie mieszkaniowym Gminy Pułtusk;

- 4) w przypadku podjęcia współpracy, o której mowa wyżej, Rada Miejska upoważniła Burmistrza Miasta Pułtusk do zawarcia stosownej umowy, która wymagała uprzedniego wyrażenia opinii przez Komisję Budżetu i Finansów Rady Miejskiej w Pułtusk.

W dniu 3 lipca 2007 r. Komisja Budżetu i Finansów Rady Miejskiej w Pułtusk pozytywnie zaopiniowała przedłożony projekt umowy o współpracy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Pułtusk Sp. z o. o. W związku z powyższym, w dniu 4 lipca 2007 r. została zawarta pomiędzy Gminą Pułtusk a Towarzystwem Budownictwa Społecznego Pułtusk Spółka z o. o. umowa o współpracy, obejmująca budynki wymienione w tabeli 13.

Tab.13.

Lp.	Adres budynku
1	Daszyńskiego 5
2	Rynek 13
3	Daszyńskiego 8
4	Al. Wojska Polskiego 36
5	Al. Wojska Polskiego 36A
6	Al. Wojska Polskiego 36B
7	Szkolna 9
8	Tartaczna 71
9	Rynek 31
10	3 Maja 21
11	Wspólna 2
12	17 Sierpnia 60
13	Traugutta 26
14	Kasztanowa 1
15	Kleszewo 57
16	Kotlarska 22/24

Z uwagi na fakt, iż mieszkaniowy zasób Gminy Pułtusk jest niewystarczający do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tutejszej wspólnoty samorządowej, umowę o współpracy, o której mowa wyżej, należy kontynuować, aktualizując jednocześnie budynki objęte umową o współpracy, wyszczególnione w tabeli 13.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk

Andrzej Wydra