



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 7 grudnia 2022 r.

Poz. 13028

UCHWAŁA NR LI/586/22 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszków na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz 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 ze zm.) Rada Miejska w Wyszkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszków na lata 2023-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

Załącznik do uchwały Nr LI/586/22
Rady Miejskiej w Wyszkowie
z dnia 29 listopada 2022 r.

***Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszków
na lata 2023-2027***

Spis treści

Wstęp

- Rozdział I.** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wyszaków w poszczególnych latach.
- Rozdział II.** Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- Rozdział III.** Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- Rozdział IV.** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- Rozdział V.** 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.
- Rozdział VI.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- Rozdział VII.** Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszaków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Wyszaków jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- Rozdział VIII.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszaków.

Wstęp

Jednym z podstawowych zadań własnych gminy wynikających z przepisu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.), (zwanej dalej u.o.p.l.), jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy gminy. Rodzina jest podstawową komórką społeczną i najstarszą, a zarazem najpowszechniejszą formą życia społecznego. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się rodziny, jednak jest jednym z najdroższych i trudno osiągalnych dóbr dla przeciętnego gospodarstwa domowego, a dla gminy staje się dużym wyzwaniem, wymagającym ogromnego zaangażowania. Wobec powyższego, dysponowanie zasobem mieszkaniowym powinno odbywać się w sposób racjonalny z wykorzystaniem na cele związane z udzieleniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. Wszyscy mieszkańcy gminy zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.) tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 u.o.p.l. wynika, że gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od dochodów. Przepis ten wskazuje zatem granice gospodarowania przez gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu a także zasobem tymczasowych pomieszczeń. Wszelkie działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1899 ze zm.). Wymagane są takie przedsięwzięcia, które uchronią budynki zasobu przed uszkodzeniem bądź zniszczeniem, czyli takim, aby zachować go w stanie nie pogorszonym. Przestrzeganie imperatyw zarządzania i dysponowania nieruchomościami oraz korzystania z nich, umożliwi maksymalną realizację konstruowania warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w sposób racjonalny.

Wskazaniem jest dysponowanie zasobem mieszkaniowym w taki sposób, aby umożliwić integrację społeczną poprzez kierowanie do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych osobom i rodzinom ubiegających się o pomoc mieszkaniową w zasięgu jednej nieruchomości lub osiedla, biorąc pod rozwagę szeroko rozumiany status społeczny i majątkowy.

W zakresie rozważnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszaków, należy dążyć do prowadzenia takich działań, które pozwolą ograniczyć liczbę osób oczekujących na przydział lokalu, poprzez bieżące realizowanie zadań w zakresie pomocy mieszkaniowej oraz sukcesywne ograniczenie, a w konsekwencji zlikwidowanie obciążeń odszkodowawczych z tytułu niewywiązania się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobom i rodzinom z wyrokiem sądu.

W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina Wyszaków posiada zasób mieszkaniowy, którym stara się racjonalnie gospodarować. Priorytetem jest dążenie do optymalnego wykorzystania zasobu poprzez zmniejszenie liczby niezagospodarowanych lokali, wprowadzenie takich instrumentów, które pozwolą skutecznie egzekwować należności z tytułu czynszu i minimalizować powstawanie zadłużenia. Gmina Wyszaków dąży do poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez realizację koniecznych remontów

i modernizację oraz likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali na potrzeby osób niepełnosprawnych.

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zawartego w art. 21 ust. 2 u.o.p.l. wymaga, by był on opracowany na co najmniej pięć lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszaków na lata 2023-2027 określa w szczególności:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki 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 na kolejne lata;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na kolejne lata;
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 jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) planowana sprzedaż lokali.

Zaprezentowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszaków na lata 2023-2027 zawiera powyżej wymienione obligatoryjnie elementy ustawowe oraz przedstawia realizację innych działań, które powinny prowadzić do konstruktywnego gospodarowania zasobem. W przypadku wystąpienia potrzeby, niniejszy program będzie aktualizowany.

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wyszaków w poszczególnych latach

Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego.

Zasób mieszkaniowy Gminy Wyszaków tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali, tzn. wspólnoty mieszkaniowe.

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Wyszaków według form własności prezentują poniższe tabele.

Tabela Nr 1 Budynki stanowiące własność gminy

Tabela nr 2 Budynki stanowiące własność gminy

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²	Wypożenie techniczne			
					c.o.	c.w.	wod.-kan.	gaz
1.	Tadeusza Kościuszki 41B	2002	18	701,65	X	X	X	X
2.	Ignacego Daszyńskiego 1	1940	8	247,05	X	X	X	X
3.	Serocka 3	1961	8	306,20	-	-	X	-
4.	Serocka 3A	1974	23	548,44	-	-	X	-
5.	Serocka 3B	1983	35	777,49	-	-	X	-
6.	Serocka 32	1954	3	105,00	X	X	X	X
7.	Łączna 24	1983	26	588,28	-	-	X	-
8.	Łączna 30	1985	26	566,34	-	-	X	-
9.	Na Skarpie 26	1945	4	127,50	-	-	X	-
Razem			151	3967,95				
W tym najem socjalny lokali								
1.	Serocka 3	1961	1	38,30	-	-	X	-
2.	Serocka 3A	1974	13	233,02	-	-	X	-
3.	Serocka 3B	1983	18	343,77	-	-	X	-
4.	Łączna 24	1983	10	194,64	-	-	X	-
5.	Łączna 30	1985	11	220,36	-	-	X	-
Razem			53	1030,09				

Tabela Nr 2 Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Lokale ogółem		Lokale gminne		Wypozażenie techniczne			
			ilość lokali	pow. użytkowa	ilość lokali	pow. użytkowa	c.o.	c.w.	wod.-kan.	gaz
1.	Prosta 8b	1963	22	998,17	18	796,44	X	X	X	X
2.	Prosta 10	1963	24	1068,52	14	626,16	X	X	X	X
3.	Prosta 12	1963	18	773,04	11	469,64	X	X	X	X
4.	Prosta 20	1967	25	992,85	13	530,91	X	X	X	X
5.	Generała Józefa Sowińskiego 25	1963	18	787,82	9	270,74	X	X	X	X
6.	Generała Józefa Sowińskiego 28b	1966	80	3328,92	44	1813,14	X	X	X	X
7.	Generała Józefa Sowińskiego 30	1961	26	1169,97	9	364,48	X	X	X	X
8.	Stefana Okrzei 83	1967	25	986,37	9	359,10	X	X	X	X
9.	3 Maja 12	1988	39	1866,37	23	1055,70	X	X	X	X
10.	3 Maja 16	1986	32	1461,20	16	783,00	X	X	X	X
11.	Gen. Władysława Sikorskiego 27	1992	24	1035,60	16	690,40	X	X	X	X

12.	Gen. Władysława Sikorskiego 29	1993	30	1705,50	12	640,30	X	X	X	X
13.	Geodetów 66	1988	24	1504,40	1	80,20	X	X	X	X
14.	Serocka 31				1	28,00	X	X	X	X
Razem			387	17678,73	196	8508,21				

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w u.o.p.l., zapewnia lokale zamienne, najem socjalny, pomieszczenia tymczasowe, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Tego rodzaju działania pozwalają między innymi na wykonanie wyroków eksmisyjnych z lokali komunalnych i zwolnienie ich dla rodzin zamieszkujących w gorszych warunkach.

Trudne do przewidzenia są nagłe zdarzenia pociągające za sobą konieczność podjęcia pewnych działań ale prognozuje się, że stan techniczny budynków gminnych w latach 2023-2027 będzie ulegał stopniowej poprawie, odpowiednio do środków finansowych przeznaczonych na ich konieczne remonty i modernizacje.

Nie przewiduje się w prognozowanym okresie budowy lokali mieszkalnych. Zwiększenie ilości mieszkań na wynajem nastąpi poprzez budowę przez Wyszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., której właścicielem jest Gmina Wyszów. Chociaż formalnie mieszkania budowane na wynajem nie są zaliczane do mieszkaniowego zasobu gminy, to w przypadku gdy gmina jest właścicielem spółki, mają one dla tego zasobu duże znaczenie. Gmina może umożliwić wynajęcie lokali stanowiących własność towarzystwa budownictwa społecznego.

Przewiduje się, że w sytuacjach kryzysowych związanych z przemocą w rodzinie lub klęską żywiołową gmina będzie korzystała z pomieszczeń tymczasowych użyczonych przez Ośrodek MONAR w ramach współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Wyszowie.

Tabela Nr 3 Prognozowany stan mieszkaniowy zasobu Gminy Wyszów z podziałem lokale mieszkalne i najem socjalny

	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali ogółem	347	347	347	347	347
w tym: lokale mieszkalne	292	291	290	289	288
najem socjalny	55	56	57	58	59

Wynajmowanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszów reguluje uchwała Nr XXX/374/21 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 4165) oraz uchwała Nr XXXVII/419/21 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 30 września 2021 r. zmieniająca uchwałę Nr XXX/374/21 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 poz. 8651).

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Wyszów. Najem wskazanych lokali przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o niskim dochodzie gospodarstwa domowego określonych w w/w uchwale,

zamieszkującym na terenie Gminy Wyszaków. W szczególnych przypadkach, Burmistrz Wyszkowa może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z innymi osobami, o ile jest to uzasadnione interesem lokalnej społeczności.

Przywołana wyżej uchwała określa zasady najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszaków, ich zamiany, jak również zasady nabycia tytułu prawnego do lokalu oraz rozpatrywania wniosku o najem lokalu i kontroli społecznej.

Umowę najmu lokalu zawiera się w pierwszej kolejności z osobami posiadającymi niski dochód, rozumiany jako średni dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wraz z deklaracją o dochodach, nie przekraczającym wskazanych w uchwale wartości – w zależności, czy umowa dotyczy lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, czy też najmu socjalnego lokalu.

Zawarcie umowy najmu poprzedza złożenie do Burmistrza Wyszkowa odpowiedniego wniosku o najem lokalu wraz z wymaganymi załącznikami. Przedmiotowe wnioski przyjmowane są w okresie od 1 do 30 września każdego roku. Złożone wnioski podlegają weryfikacji i ocenie punktowej zgodnie z wymogami określonymi w w/w uchwale. Informację o sporządzeniu projektu listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wyszkanie oraz w prasie lokalnej. O umieszczeniu lub nieumieszczeniu na projekcie listy, wnioskodawca zostaje powiadomiony w formie pisemnej. Burmistrz Wyszkowa po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną odpowiednim Zarządzeniem Burmistrza Wyszkowa, w terminie do 31 grudnia zatwierdza ostateczną listę osób, uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych na następny rok kalendarzowy, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla struktury gospodarstwa domowego wnioskodawcy. Ważność listy upływa z końcem roku kalendarzowego, na który była ustalona. Osoby z tej listy, z którymi w danym roku nie zawarto umowy najmu lokalu podlegają ponownej weryfikacji na zasadach określonych we wskazanej uchwale. Ostateczną decyzję o przydziale lokalu podejmuje Burmistrz Wyszkowa. Ilość corocznie zrealizowanych wniosków jest głównie uzależniona od liczby wolnych lokali, nadających się do zasiedlenia.

W ramach mieszkaniowego zasobu mogą być również dokonywane zamiany lokali, zgodnie z zapisami określonymi w w/w uchwale. Zamiana może być realizowana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszaków jak również najemcami lokali spółdzielczych lub stanowiących własność osób prawnych bądź fizycznych, za zgodą właścicieli tych lokali, jak również ze zwolnionego lokalu wskazanego przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy w zamian za pozostawienie do dyspozycji wynajmującego dotychczas zajmowanego lokalu. Zamiany lokalu można dokonać osobie wnioskującej ze względu na jej stan zdrowia lub osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania, z przyczyn ekonomicznych, gdy najemca z uwagi na niskie dochody lub ponadnormatywną powierzchnię ma problemy z wnoszeniem opłat za używanie lokalu. Zamiany możemy dokonać na wniosek najemcy pod warunkiem opłacania na bieżąco czynszu wraz z opłatami niezależnymi. Nie zezwala się na zamianę, w wyniku której pogorszą się warunki lokalowe rodziny i nie zostaną zachowane normy powierzchni pokoi, tj. 5 m² przypadające na jedną osobę.

Zmiany ilościowe oraz strukturalne gminnego zasobu mieszkaniowego powinny być skorelowane z istniejącymi potrzebami mieszkaniowymi, wynikającymi z dużego popytu na

mieszkania o stosunkowo niskich czynszach oraz konieczności zapewnienia lokali do najmu socjalnego na podstawie wyroków eksmisyjnych, orzeczonych prawomocnym wyrokiem przez sąd. Bazując na dotychczasowych doświadczeniach i dostępnych danych, można przypuszczać, że zapotrzebowanie na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony utrzymają się na podobnym poziomie. Największym popytem będą cieszyły się lokale do najmu socjalnego i te potrzeby będą sukcesywnie wzrastać. Zasadne jest, aby w gminnym zasobie mieszkaniowym zachowanie takiego rodzaju mieszkań było ciągłe, a w celu częściowego zaspokojenia tych potrzeb, należy prowadzić modernizację budynków w latach 2023-2027.

Rozdział II.

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

Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszaków określone są na podstawie ich stanu technicznego i będą realizowane zgodnie z zaleceniami wynikającymi z przeglądów technicznych, ekspertyz i nakazów organów zewnętrznych. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Burmistrza Wyszakowa w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia w okresie użytkowania, poprawienie warunków socjalno-bytowych w pomieszczeniach budynków oraz zapewnieniu użytkowania urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i ciepłą.

Zakłada się również wzrost kosztów eksploatacji, w związku ze zmieniającymi się kosztami usług takich jak przeglądy techniczne, kominiarskie, elektryczne oraz koniecznością przeprowadzenia przeglądów pięcioletnich.

Zakres planowanych remontów w latach 2023-2027:

Tabela Nr 4 Rok 2023

Adres budynku	Zakres prac	Przewidywany koszt prac (zł)
Serocka 32	Wykonanie cyrkulacji ciepłej wody	3 500,00
Tadeusza Kościuszki 41B	Wymiana oświetlenia na klatce schodowej na ledowe z czujnikiem ruchu	5 000,00
Ignacego Daszyńskiego 1	Malowanie elewacji	40 000,00
Łączna 24	Remont dachu	30 000,00
Łączna 30	Remont dachu	30 000,00
Razem		108 500,00

Tabela Nr 5 Rok 2024

Adres budynku	Zakres prac	Przewidywany koszt prac (zł)
Serocka 3	Wymiana poszycia dachowego (docieplenie, remont kominów	70 000,00
Serocka 32	Remont dachu (docieplenie), remont kominów	40 000,00
Łączna 24	Wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych, remont klatek schodowych(z wymianą drzwi do piwnicy), montaż wodomierzy w lokalach.	90 000,00
Łączna 30	Wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych; remont klatek schodowych(z wymianą drzwi do piwnicy); montaż wodomierzy w lokalach;	90 000,00
Serocka 3A	Doprowadzenie sieci wodno-kanalizacyjnej do lokali	50 000,00
Tadeusza Kościuszki 41B	Montaż ciepłomierzy	15 000,00
Razem		355 000,00

Tabela Nr 6 Rok 2025

Adres budynku	Zakres prac	Przewidywany koszt prac (zł)
Serocka 3B	Docieplenie ścian, wymiana okien w lokalach, na klatkach schodowych i w piwnicy, wymiana drzwi do klatek schodowych.	250 000,00
Serocka 3A	Docieplenie ścian, wymiana okien w lokalach i na klatkach schodowych, wymiana drzwi do klatek schodowych.	150 000,00
Łączna 24	Wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, zakup kotłów gazowych do lokali.	120 000,00
Łączna 30	Wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej, zakup kotłów gazowych do lokali.	120 000,00
Razem		640 000,00

Tabela Nr 7 Rok 2026

Adres budynku	Zakres prac	Przewidywany koszt prac (zł)
Serocka 3A	Wykonanie przyłącza budynku do sieci ciepłowniczej; wykonanie instalacji c.o. w lokalach; montaż wodomierzy w lokalach;	200 000,00
Serocka 3B	Wykonanie przyłącza budynku do sieci ciepłowniczej; wykonanie instalacji c.o. w lokalach; montaż wodomierzy w lokalach;	250 000,00
Serocka 3	Docieplenie ściany południowej, montaż daszków nad wejściami do lokali.	30 000,00
Razem		480 000,00

Tabela Nr 8 Rok 2027

Adres budynku	Zakres prac	Przewidywany koszt prac (zł)
Serocka 3A	Odwodnienie i utwardzenie nawierzchni przed budynkiem; remont klatek schodowych z wymianą instalacji elektrycznej w częściach wspólnych;	150 000,00
Serocka 3B	Odwodnienie i utwardzenie nawierzchni przed budynkiem; remont klatek schodowych z wymianą instalacji elektrycznej w częściach wspólnych;	180 000,00
Na Skarpie 26	Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego do budynku; montaż wodomierzy;	30 000,00
Razem		360 000,00

W ramach dysponowania środkami i w miarę potrzeb, należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków i ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Warunki i zasady sprzedaży mieszkań komunalnych reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz. 1899 ze zm.). Dodatkowo, kwestie szczegółowe dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych określają stosowne uchwały: uchwała Nr XIX/2/2004 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie warunków zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wyszkanie w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców tych lokali oraz zasad przyznawania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 59 poz. 1511 z 2004 r.) oraz uchwała Nr XXI/152/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/2/2004 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 19 lutego 2004 r. w sprawie warunków zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wyszkanie w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców tych lokali oraz zasad przyznawania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 3483).

Zgodnie ze wspomnianymi uchwałami, Rada Miejska w Wyszkanie wyłączyła ze sprzedaży wszystkie lokale usytuowane w budynkach przy ul. Łącznej 24 i 30, ul. Serockiej 3, 3A i 3B, ul. Na Skarpie 26, ul. Ignacego Daszyńskiego 1 oraz lokali wybudowanych po 2000 roku przy ul. Tadeusza Kościuszki 41B.

Wykup mieszkania komunalnego to popularna opcja pozyskania lokalu na własność. Na korzyść kupującego działa udzielona bonifikata. Prawo do wykupu otrzymują jednak wyłącznie osoby spełniające określone kryteria. Dzieje się tak, ponieważ mieszkanie komunalne to własność gminy. Kto więc może się o niego starać, jakie warunki należy spełnić, jakie są plusy i minusy wykupu mieszkania komunalnego określa w/w uchwała. Warto wspomnieć, że wykup mieszkania komunalnego ma wiele zalet. Największą z nich jest niższa cena, nieporównywalna z tym, co oferuje rynek prywatny. Nabycie lokalu można sfinalizować przy niewielkim nakładzie finansowym, a dzięki czemu uniknąć kredytu na długie lata. Wykupione mieszkanie komunalne

można również po pewnym czasie sprzedać po cenie rynkowej. Stwarza to perspektywę zarobienia dużej sumy pieniędzy. Decyzja o sprzedaży mieszkania komunalnego należy do wyłącznej właściwości gminy. Oznacza to, że mieszkanie komunalne można wykupić wtedy, gdy gmina wyrazi taką wolę.

W lokalach komunalnych zamieszkują rodziny wielopokoleniowe z przewagą osób w podeszłym wieku. W latach 2018-2022 zaobserwowano tendencję spadkową dotyczącą wykupu lokali przez najemców. W tym okresie Gmina Wyszaków dokonała sprzedaży 3 lokali.

Tabel Nr 11 Sprzedaż lokali w latach 2018-2022

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań (szt.)
2018	0
2019	1
2020	0
2021	0
2022	2

Z uwagi na bieżące potrzeby mieszkaniowe osób i gospodarstw domowych kwalifikujących się do najmu lokali, chcąc zapobiec zmniejszeniu się zasobu mieszkaniowego, Gmina Wyszaków nie planuje sprzedaży mieszkań przez kolejne pięć lat.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Zarówno wysokość stawek czynszu opłacanego przez lokatorów z tytułu korzystania z lokali będących w zasobie gminnym, jak i zasady ustalania ich wysokości budzą pewne emocje. Niejednokrotnie zdarza się, że osoby korzystające od wielu lat z gminnego lokalu mieszkalnego muszą stawić czoła wprowadzonym przez gminę zmianom w tym zakresie. Z kolei gmina musi dbać o właściwe środki finansowe, nie tylko na pokrycie bieżących potrzeb związanych z utrzymaniem zasobu gminnego, ale także na rozwój racjonalnej polityki mieszkaniowej.

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych należy przyjąć do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszaków, wynikające z niniejszego programu.

Czynsz obejmuje m.in.: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty oraz wszystkie pomieszczenia wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne, ubezpieczenie. Najemca oprócz czynszu winien uiszczać opłaty związane z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 u.o.p.l. w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali,

z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenie budynku;
- położenie lokalu w budynku;
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ich stanu;
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Ustawodawca wyraźnie postanowił, że w sytuacji gdy właścicielem lokalu jest gmina, stawki czynszu, o których mowa w art. 7 u.o.p.l., ustala organ wykonawczy tej jednostki, na zasadach określonych uchwałą rady gminy w oparciu o art. 21 ust. 2 pkt 4 tej ustawy (art. 8 pkt 1 ustawy u.o.p.l.). Akt prawny nakłada zatem na właściciela lokali obowiązek zróżnicowania stawek czynszu, w zależności od czynników określonych ustawowo. Zatem gmina posiada pełne prawo do ustalania stawek czynszu w zależności nie tylko od stanu technicznego budynku, ale również wyposażenia poszczególnych lokali. Uznaje się więc, że gmina dysponuje stosunkowo szeroką swobodą w kształtowaniu polityki lokalowej i czynszowej.

Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Wyszkowa w drodze stosownego zarządzenia. Jego wysokość ulega podwyższeniu lub obniżeniu, w zależności od wystąpienia czynników podwyższających lub obniżających wartość określonego lokalu mieszkalnego:

a) czynniki obniżające:

- dla mieszkań nie posiadających instalacji kanalizacyjnej;

b) czynniki podwyższające:

- dla mieszkań wyposażonych w instalację doprowadzającą gaz przewodowy z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym;
- dla mieszkań z instalacją doprowadzającą centralne ogrzewanie z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym;
- dla mieszkań z instalacją doprowadzającą ciepłą wodę z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym;
- dla mieszkań z instalacją doprowadzającą zimną wodę z zewnętrznego źródła znajdującego się poza lokalem mieszkalnym;
- dla mieszkań z instalacją kanalizacyjną.

Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu (bądź pomieszczenia tymczasowego) nie może przekroczyć 50% najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Wyszków.

Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń z niniejszego programu średnia stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Wojewódzkim.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość. W przypadku, gdy to najemca, na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego, zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu, stawka bazowa czynszu nie ulegnie zmianie. Zmiana wysokości

czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy, którzy nie przekroczyli poziomu dochodu określonego w § 7 ust. 1 lit. a) i b) uchwały Nr XXXVII/419/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r. zmieniającej uchwałę Nr XXX/374/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszaków (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 8651), tj.:

a) średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji o dochodach, nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym; w przypadku osób z orzeczonym stopniem niepełnosprawności stanowić to będzie wysokość 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym;

b) z zawartą umową na czas nieoznaczony;

c) nie pobierający dodatku mieszkaniowego;

d) nie posiadający zaległości w opłatach za zajmowany lokal w wysokości trzymiesięcznego czynszu.

Decyzję w sprawie obniżki czynszu podejmuje Burmistrz Wyszakowa i udziela jej na okres 12 miesięcy.

W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej Gmina Wyszaków stosuje system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Wyszakowa uprawniony jest do zastosowania określonych ulg, tj. umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych, mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Wyszaków i jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu lub osób uprawnionych do udzielania ulg. Zgodnie z art. 18 ust. 2 u.o.p.l. osoby, które bezumownie korzystają z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu, zobowiązane są do uiszczania co miesiąc odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu, jaki Gmina Wyszaków mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział V.

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.

Gmina posiada możliwość swobodnego wyboru formy organizacyjno-prawnej działalności w sferze użyteczności publicznej, w tym również w zakresie mieszkalnictwa. Mieszkaniowym zasobem gminy może zarządzać jednostka budżetowa, jednoosobowa spółka gminy lub obcy podmiot prawny. W minionych latach i obecnie mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wyszakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.

Do zadań zarządcy należy utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w jak najlepszym stanie technicznym. Oczekujemy również efektywnego i sprawnego zarządzania jak i poprawę

standardu zasobów mieszkaniowych poprzez termomodernizację budynków oraz modernizację lokali, zmierzających do zminimalizowania ilości mieszkań bez kanalizacji i centralnego ogrzewania. Priorytetem jest ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania i poprawa jakości obsługi administracyjnej najemców.

W latach 2023-2027 Gmina Wyszków nie przewiduje zmiany podmiotu zarządzającego i zakłada utrzymanie istniejącego modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. W celu usprawnienia optymalnego i spójnego modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, podjęte zostaną działania zmierzające do standaryzacji procedur związanych z najmem lokali, postępowaniem windykacyjnym, sprawozdawczością, wykonywaniem kontroli właścicielskiej w stosunku do podmiotu uczestniczącego w procesie zarządzania zasobem komunalnym, zgodnie z zasadami określonymi we wspomnianej ustawie.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Przewiduje się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, środki budżetowe gminy z przeznaczeniem na remonty i modernizację oraz fundusz remontowy utworzony przez wspólnoty mieszkaniowe.

Tabela Nr 12 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

Źródła finansowania	2023	2024	2025	2026	2027
	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	362 000,00	379 376,00	391 137,00	402 480,00	412 542,00
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	103 000,00	107 944,00	111 290,00	114 517,00	117 380,00
Środki budżetowe gminy, w tym:	552 000,00	644 680,00	1 005 573,00	836 003,00	713 078,00
- fundusz remontowy tworzony przez wspólnoty mieszkaniowe	146 000,00	150 000,00	155 000,00	155 000,00	160 000,00
Razem	1 017 000,00	1 132 000,00	1 508 000,00	1 353 000,00	1 243 000,00

Głównym założeniem są wpływy zarówno z lokali mieszkalnych, jak i pozostałych, ustalonych do przychodów z okresu od stycznia do września 2022 r. przy zmienionej od 1 maja 2021 r. stawce czynszu o 7%. Planuje się regulację czynszów o stopę inflacji od 2024 r. zarówno na zasobie mieszkaniowym, jak i pozostałym.

Rozdział VII.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Wyszków jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy obejmują trzy podstawowe elementy:

1. Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali, w tym:
 - a) koszty utrzymania porządku wokół budynków oraz pomieszczeń do wspólnego użytku mieszkańców,
 - b) koszty utrzymania terenów zielonych,
 - c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - d) koszty utrzymania urządzeń przeciwpożarowych,
 - e) koszty wykonania przeglądów technicznych budynków i instalacji w lokalach,
 - f) opłaty stałe za dostawę energii cieplnej, elektrycznej, wody oraz odprowadzanie ścieków,
 - g) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych;
2. Koszty remontów, w tym:
 - a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali i pomieszczeń wspólnego użytku,
 - c) koszty napraw dróg wewnętrznych, zatok parkingowych, placów zabaw oraz napraw przyłączy sieciowych,
 - d) koszty zabezpieczenia budynków przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
 - e) wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych;
3. Koszty zarządu – wynagrodzenie dla zarządcy.

Właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokali oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych, w tym:

- a) uiszczają zaliczki na eksploatację bieżącą i wynagrodzenie dla zarządcy,
- b) dokonują wpłaty na fundusz remontowy.

Wszystkie opłaty podlegają rozliczeniu rocznemu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych.

Główne założenia:

1. Koszty eksploatacji ustalono na bazie danych z 2021 roku.
2. W 2025 roku założono wzrost kosztów zarządu nieruchomościami na poziomie 3%.
3. Wpłaty na fundusz remontowy zostały ustalone na podstawie obecnie obowiązujących uchwał właścicieli poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.
4. Koszty remontów i modernizacji określono na podstawie Planów remontów w budynkach gminnych na lata 2023-2027.

Tabela Nr 13 Planowana wysokość wydatków z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	2023	2024	2025	2026	2027
	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)	(zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	500 000,00	505 000,00	515 000,00	520 000,00	525 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami – wynagrodzenie zarządcy	192 000,00	192 000,00	198 000,00	198 000,00	198 000,00

Koszty remontów i modernizacji	108 500,00	355 000,00	640 000,00	480 000,00	360 000,00
Wpłaty do wspólnot mieszkaniowych na fundusz remontowy	146 000,00	150 000,00	155 000,00	155 000,00	160 000,00
RAZEM	946 500,00	1 202 000,00	1 508 000,00	1 353 000,00	1 243 000,00

Rozdział VIII.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszaków.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszaków oraz ochronę praw lokatorów w latach 2023-2027 podejmowane będą działania polegające w szczególności na:

- 1) doborze najemców do standardu lokali w taki sposób, aby regularnie i z zachowaniem terminu dokonywane były należności z tytułu czynszu i opłat za media;
- 2) przy zamianie lokali między lokatorami należy umożliwić dokonanie tych zamian lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych; osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec gminy, który zobowiązuje się do zapłaty zaległości czynszowych dłużnika;
- 3) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu gminy w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat należnych od lokatora;
- 4) stymulowanie zamian w ramach zasobu tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodzin, jak i ich sytuacji materialnej;
- 5) wskazując lokal do wykonania eksmisji, w odniesieniu do osób uprawnionych do otrzymania najmu socjalnego lokalu, należy kierować się nie tylko datą wydania wyroku, ale również jego powierzchnią użytkową, względami społecznymi oraz uciążliwością dla innych współmieszkańców;
- 6) poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Wyszaków powinna polegać na kontynuowaniu procedury wypowiedzania umów najmu najemcom zalegających z opłatą czynszu, co powinno być poprzedzone nie tylko zawarciem ugody ale również propozycją zamiany lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu gminy na mniejszy i tańszy w eksploatacji;
- 7) dokonywanie remontów lokali odzyskanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych oraz z możliwością remontu za zgodą i we własnym zakresie najemcy;
- 8) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych w tym zawieranie ugody w sprawie spłaty zadłużenia;
- 9) likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią użytkową lokali mieszkalnych w stosunku do ilości osób zamieszkujących;
- 10) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 u.o.p.l.;
- 11) dostarczenie pomieszczenia tymczasowego przez gminę będzie następowało na wniosek Komornika prowadzącego egzekucję;

- 12) dokonywanie zgodnie z art. 21c u.o.p.l. weryfikacji, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego do oddania w najem lokalu.

W celu wykonywania zadań, o których mowa w art. 4 u.o.p.l., polegającym na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w przypadku gdy mieszkaniowy zasób gminy jest nie wystarczający do zaspokojenia tych potrzeb, Gmina Wyszków dopuszcza możliwość podjęcia współpracy z innymi właścicielami lokali mieszkalnych, a w szczególności Wyszkovskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. , polegającej na możliwości skierowania do zasiedlenia lokali w tym systemie rodzin zamieszkujących w lokalach komunalnych, znajdujących się w odpowiedniej sytuacji finansowej i chcących poprawić swoje warunki mieszkaniowe. Przeprowadzając się do mieszkań w budynkach spółki, rodziny pozostawią do dyspozycji gminy dotychczas użytkowane mieszkania, dzięki temu nastąpi zwolnienie mieszkań dla rodzin o niższych dochodach. Partycypację wpłaci gmina, zaś kaucję i czynsz obowiązujący w spółce zapłacą najemcy. Zasady współpracy Gminy Wyszków z Wyszkovskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zostały określone w stosownej umowie. Proces takich zamian został pomyślnie przeprowadzony w 2019 roku. Najem taki może być bardzo korzystny zwłaszcza dla osób, które nie mają wystarczającej zdolności kredytowej ze względu na wysokość zarobków czy chociażby podeszły wiek.

Kompleksowa realizacja założeń niniejszego programu pozwoli na prawidłowe wypełnienie przez Gminę Wyszków roli właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz umożliwi udzielenia pomocy osobom znajdującym się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska