



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 maja 2024 r.

Poz. 5371

UCHWAŁA NR LXVII/701/2024 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 29 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sulejówek na lata 2024-2028"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹⁾) w związku z 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 2023 r. poz. 725), Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sulejówek na lata 2024-2028", który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta Sulejówek

Daniel Dąbrowski

¹⁾Dz. U. z 2023 r., poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688

Załącznik do Uchwały Nr LXVII/701/2024
Rady Miasta Sulejówek z dnia 29 stycznia 2024 r.
w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta
Sulejówek na lata 2024-2028”

ZAŁĄCZNIK

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Sulejówek na lata 2024-2028

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1.

Celem wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Sulejówek na lata 2024-2028 jest:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) poprawa warunków mieszkaniowych najemców;
- 3) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

§ 2.

Realizacja celów określonych w § 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszenie niedoboru lokali przez:
 - a) wynajem przez miasto Sulejówek lokali od innych podmiotów,
 - b) zakup lokali,
 - c) budownictwo;
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Sulejówek poprzez:
 - a) zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez racjonalną gospodarkę remontową,
 - b) likwidację zasobu substandardowego,
 - c) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym;
- 3) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem miasta Sulejówek poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej, stopniując urealnienie czynszu.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Sulejówek w poszczególnych latach

§ 3.

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu miasta Sulejówek stanowią:

- 1) lokale w budynkach stanowiących w 100% własność miasta Sulejówek przedstawia Tabela nr 1;

Tabela nr 1. Wykaz lokali w budynkach stanowiących w całości własność miasta Sulejówek

L.p.	Adres	Ilość lokali	Łączna powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Stan techniczny budynku i wyposażenie
1	Akacyjowa 11A	6	228,19	Dobry, inst. elektr., wod-kan., brak ocieplenia, ogrzewanie elektryczne
2	Krasickiego 33	10	366,72	Dobry, inst. elektr., wod-kan., brak ocieplenia, ogrzewanie elektryczne
3	Łukasińskiego 10/1	8	299,05	Bardzo dobry, inst. elektr., wod-kan., ogrzewanie elektryczne i węglowe
4	Łukasińskiego 10/2	8	294,57	Bardzo dobry, inst. elektr., wod-kan., ogrzewanie elektryczne i węglowe
5	Łukasińskiego 10/3	8	297,24	Bardzo dobry, inst. elektr., wod-kan., ogrzewanie elektryczne i węglowe
6	Łukasińskiego 10B	14	559,97	Bardzo dobry, rok budowy 2007, inst. elektr., wod-kan., domofon, ogrzewanie gazowe
7	Łukasińskiego 10C	26	789,96	Bardzo dobry, rok budowy 2009, inst. elektr., wod-kan., domofon, ogrzewanie elektryczne
8	Sejmowa 22	4	175,34	Bardzo dobry, inst. elektr., wod-kan., ogrzewanie elektryczne i węglowe
9	Sejmowa 24	8	299,52	Bardzo dobry, inst. elektr., wod-kan., ogrzewanie elektryczne i węglowe
10	Szosowa 5	15	293,90	Bardzo dobry, inst. elektr., wod-kan., ogrzewanie elektryczne i węglowe
11	Szosowa 5A	30	1318,65	Bardzo dobry, rok budowy 2022, inst. elektr., wod-kan., domofon, ogrzewanie elektryczne
	RAZEM	137	4923,11	

- 2) lokale, których miasto Sulejówek jest właścicielem, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców lub na zasadach ogólnych (Tabela nr 2);

Tabela nr 2. Wykaz lokali, których miasto Sulejówek jest właścicielem, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

L.p.	Adres	Ilość lokali	Łączna powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Stan techniczny budynku i wyposażenie
1	3 Maja 3	5	252,89	Bardzo dobry, inst. elektr., wod-kan., domofon, ogrzewanie elektryczne, gazowe i węglowe
2	Dworcowa 91	6	292,72	Dobry, inst. elektr., wod-kan., domofon, ogrzewanie elektryczne, brak ocieplenia
	RAZEM	11	545,61	

- 3) lokale położone w budynkach oświaty (Tabela nr 3), znajdujące się w Szkole Podstawowej Nr 4 im. Janusza Korczaka i w Zespole Szkół Ponadpodstawowych im. Ignacego Jana Paderewskiego;

Tabela nr 3. Wykaz lokali położonych w budynkach oświaty

L.p.	Adres	Ilość lokali	Łączna pow. użytkowa lokali	Stan techniczny budynku i wyposażenie
1	Narutowicza 10	6	210,50	Bardzo dobry, inst. elektr., wod-kan., domofon, ogrzewanie gazowe
2	Paderewskiego 29	1	62,52	Bardzo dobry, inst. elektr., wod-kan., ogrzewanie gazowe
	RAZEM	7	273,02	

- 4) lokale w budynkach prywatnych, którymi miasto Sulejówek zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (Tabela nr 4).

Tabela nr 4. Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących własność prywatną, a będących w zarządzie miasta Sulejówek

L.p.	Adres	Ilość lokali	Łączna pow. użytkowa lokali	Stan techniczny budynku i wyposażenie
1	Sejmowa 5	7	233,28	Dostateczny, inst. elektr. i wodna, brak kanalizacji, brak ocieplenia, ogrzewanie węglowe

§ 4.

1. W latach 2024-2028 wielkość zasobu mieszkaniowego ulegnie zmianie, w szczególności poprzez sprzedaż lokali oraz sukcesywne wyłączenie z użytkowania lokali ze względu na ich pogarszający się stan techniczny.
2. Stan techniczny budynków należących do zasobu Miasta jest zróżnicowany. Część budynków wymaga remontów i modernizacji, które będą realizowane w ramach posiadanych środków. Stan techniczny lokali w budynkach należących do zasobu Miasta ulegnie poprawie w kolejnych latach obowiązywania programu wieloletniego w wyniku przeprowadzanych remontów zgodnie z tabelą nr 6 Zakres remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta Sulejówek w latach 2024-2028.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu miasta Sulejówek

§ 5.

1. W celu zapewnienia realizacji ustawowych zadań miasta Sulejówek, tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób miasta Sulejówek wyłączony ze sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzi lokale będące w 100% własnością miasta Sulejówek, w których nie jest prowadzona sprzedaż.
2. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach o funkcji oświatowej, zwalniane w ramach naturalnego ruchu ludności, należy przekazywać do dyspozycji zarządcy placówki oświatowej z przeznaczeniem na cele statutowe szkoły.

3. Źródło pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu miasta Sulejówek stanowią w szczególności:
 - 1) inwestycje mieszkaniowe;
 - 2) wynajem lokali od innych właścicieli;
 - 3) zakup lokali.
4. Zapotrzebowanie na lokale zgodnie z ilością osób/rodzin oczekujących na najem lokalu przedstawia Tabela nr 5.

Tabela nr 5. Zapotrzebowanie na lokale

L.p.	Rodzaj	Stan obecny	Stan oczekiwany	Uwagi
1	Lokal mieszkalny	11	25	

5. Prognozy mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 6.

1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków ustalane są na podstawie corocznych bądź pięcioletnich przeglądów technicznych, wykonywanych na podstawie art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz ekspertyz i nakazów.
2. Z uwagi na wiek i stan techniczny budynków konieczne jest ich dostosowywanie poprzez remonty i modernizacje do obowiązujących przepisów budowlanych.
3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określona będzie w ramach środków pozyskiwanych z:
 - 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - 2) dotacji z budżetu miasta Sulejówek;
 - 3) z innych źródeł np. kredyty, fundusze specjalne, darowizny itp.
4. W ramach posiadanych środków finansowych z przeznaczeniem na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prowadzenia prac:
 - 1) remonty eliminujące zagrożenie życia i zdrowia;
 - 2) remonty zapobiegające niszczeniu substancji mieszkaniowej;
 - 3) wymiana źródeł ciepła na paliwo stałe na ogrzewanie elektryczne lub gazowe, wynikająca z konieczności realizacji uchwały nr 162/17 (tzw. smogowej) Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. zmienionej uchwałą nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r.
5. Prace remontowe i modernizacyjne będą realizowane poprzez:
 - 1) remonty kominów, pokryć dachowych, konstrukcji dachów;
 - 2) wymianę wyeksploatowanych instalacji: gazowej, wodnokanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania;
 - 3) termomodernizację;
 - 4) remonty klatek schodowych;
 - 5) remonty lokali;
 - 6) remonty małej architektury.
6. Potrzeby remontowe i modernizacyjne należy zaplanować kwalifikując kolejność robót sukcesywnie, w pierwszej kolejności biorąc pod uwagę elementy budynków najbardziej zdegradowane, co przedstawia Tabela 6.

Tabela nr 6. Wykaz prac remontowych i modernizacyjnych w budynkach

Zakres remontów i modernizacji	2024	2025	2026	2027	2028
Bieżące naprawy i konserwacja	X	X	X	X	X
Wymiana źródeł ogrzewania z węglowego na elektryczne	X	X	X	X	
Termomodernizacja budynku Krasickiego 33			X		
Balkony w budynku Krasickiego 33		X			
Balkony w budynku Łukasieńskiego 10B	X				
Termomodernizacja i remont dachu budynku Akacjowa 11A			X	X	X

7. Na podstawie przeglądów technicznych, ekspertyz budowlanych oraz decyzji Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego należy dokonać rozbiórki lub zabezpieczeń budynków.

§ 7.

Prace remontowe w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem miasta Sulejówek wynikają z planów remontowych i pokrywane są ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, bądź jednorazowych wpłat wynikających z uchwał właścicieli, co przedstawia Tabela 7.

Tabela nr 7. Środki gromadzone na funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych w tys. zł

L.p.	Adres	Rok				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	3 Maja 3	15	6	6	3	3
2	Dworcowa 91	20	15	10	5	5
Razem		35	21	16	8	8

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali miasta Sulejówek

§ 8.

1. Miasto Sulejówek będzie dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach określonych w aktualnej uchwale Rady Miasta Sulejówek w sprawie zasad dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność miasta Sulejówek.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie zależna od zainteresowania najemców wykupem.

§ 9.

1. Planuje się sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co przedstawia Tabela nr 8.

Tabela nr 8. Planowana sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
1	3 Maja 3	3	0	1	0	1	5
2	Dworcowa 91	4	1	0	1	0	6
	Razem	7	1	1	1	1	11

2. W budynkach stanowiących 100% własności miasta Sulejówek planuje się zachować istniejący stan posiadania lokali.
3. Nie podlegają sprzedaży mieszkania, które znajdują się w budynkach szkolnych.

Rozdział V

Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10.

1. Polityka czynszowa miasta Sulejówek winna zmierzać w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali. Bez podnoszenia stawek czynszów miasto Sulejówek będzie narażone na dalszą degradację nieruchomości. Stawka czynszu powinna być ustalona na odpowiednim poziomie, pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu mieszkaniowego i utrzymanie wszystkich nieruchomości w dobrym stanie technicznym.
2. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Sulejówek ustala Burmistrz miasta Sulejówek w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały.
3. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne do 31 grudnia 2024 r. wynosi 6,50 zł/m².
4. Prognoza zmian stawek czynszu z uwzględnieniem wielkości stopy inflacji rok do roku została przedstawiona w Tabeli nr 9.

Tabela nr 9. Prognoza stawki czynszu w zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu

L.p.	Okres obowiązywania stawki	Stawka bazowa	Minimalna stawka	Stawka za najem socjalny lokalu
1	Od 1.01. do 31.12.2025 r.	9,55	7,64	3,82
2	Od 1.01. do 31.12.2026 r.	10,51	8,41	4,20
3	Od 1.01. do 31.12.2027 r.	11,56	9,25	4,62
4	Od 1.01. do 31.12.2028 r.	12,72	10,18	5,09

5. Stopniowe podwyższanie stawki czynszu uwzględniające wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, a także monitorowanie jej wysokości w latach następnych w stosunku do kosztów utrzymania nieruchomości, pozwoli na przeznaczenie środków na bieżące remonty budynków.
6. Miesięczna stawka czynszu za najem socjalny lokalu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym miasta Sulejówek.
7. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne;
 - b) za lokale zamienne.
8. Miesięczna stawka czynszu za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie nie może być wyższa niż za lokal dotychczasowy.

§ 11.

1. Czynniki podwyższające/obniżające stawkę czynszu zależne są od stanu technicznego budynków oraz ich wyposażenia i obowiązują od 1.01.2025 r.
2. Stan techniczny budynku oznacza:
 - a) bardzo dobry – budynek ocieplony i wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną,
 - b) dobry – budynek nieocieplony i wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną,
 - c) dostateczny – budynek nieocieplony i z niepełną infrastrukturą techniczną.
3. Powyższe czynniki nie mają zastosowania do lokali zamiennych.
4. Podwyższa się stawkę bazową czynszu:
 - a) o 20% w lokalach znajdujących się w budynkach wybudowanych po 2000 roku,
 - b) o 10% w lokalach znajdujących się w budynkach będących w bardzo dobrym stanie technicznym.
5. Obniża się stawkę bazową czynszu o 10% w lokalach znajdujących się w budynkach będących w dostatecznym stanie technicznym.

Rozdział VI**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Sulejówek****§ 12.**

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób miasta Sulejówek zarządzają:
 - a) Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta Sulejówek,
 - b) Zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem miasta Sulejówek polega na realizacji następujących zadań:
 - a) zawieranie umów najmu,
 - b) naliczanie czynszu,
 - c) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
 - d) sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - e) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta.

Rozdział VII**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej****§ 13.**

1. Za źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów przyjmuje się:
 - 1) wpływy z czynszów za najem lokali;
 - 2) środki pochodzące z budżetu miasta.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) środki pozyskane z programów rządowych;
 - 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
 - 3) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział VIII**Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na rodzaj kosztów****§ 14.**

1. Prognozę wysokości kosztów w kolejnych latach zestawiono w Tabeli 11.

Tabela nr 11. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na rodzaj kosztów w tys. zł

Rodzaj kosztów	Zakres prac	2024	2025	2026	2027	2028
Modernizacja	Termomodernizacja budynków			300	200	200
Remonty	Remont dachu			400		
Remonty	Remonty balkonów	25	55			
Modernizacja	Wymiana źródeł ogrzewania z węglowych na elektryczne	35	40	40	55	
Bieżąca eksploatacja	Bieżące naprawy i konserwacja	50	50	50	50	50
Zarządzanie	Zarząd nieruchomością wspólną	60	50	40	30	20
	Razem	170	195	830	335	270

2. Wszystkie prace remontowe należy realizować z różnicy wynikającej z wpływów czynszów oraz kosztów utrzymania nieruchomości. W pierwszej kolejności należy realizować wymiany instalacji wewnętrznych, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla zdrowia i życia użytkowników lokali (instalacja gazowa, instalacja elektryczna).

Rozdział IX

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Sulejówek

§ 15.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej, to:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę jego stanu technicznego;
- 2) bieżąca windykacja należności czynszowych;
- 3) okresowa weryfikacja spełniania przez najemców lokali kryterium wysokości dochodu, zgodnie z art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) weryfikacja sposobu użytkowania lokali;
- 5) ustalanie przypadków podnajmu lub bezpłatnego używania lokalu przez osoby nieuprawnione;
- 6) ustalanie przez Miasto czy najemca ma tytuł prawny do innego lokalu, w którym mógłby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, w celu odzyskania nienależnie zajmowanych lokali;
- 7) dokonywanie podziału większych lokali na mniejsze lub łączenie lokali, w zależności od potrzeb;
- 8) umożliwienie użytkownikom lokali udziału w remontach na koszt własny, w przypadku gdy będzie to w interesie Miasta;
- 9) współpraca ze społecznymi agencjami najmu.