



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2025 r.

Poz. 4401

OBWIESZCZENIE RADY MIASTA ZĄBKI

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ząbki na lata 2024-2028

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały nr LXXXIX/825/2023 Rady Miasta Ząbki z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ząbki na lata 2024-2028. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2024 r. poz. 80) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr XCI/866/2024 Rady Miasta Ząbki z dnia 28 lutego 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ząbki na lata 2024-2028 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3019).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity nie obejmuje § 2 uchwały nr XCI/866/2024 Rady Miasta Ząbki z dnia 28 lutego 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ząbki na lata 2024-2028 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3019), który stanowi:

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Ząbki

Marzena Toton

Załącznik
do obwieszczenia Rady Miasta Żąbki
z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu
uchwały w sprawie Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Miasta Żąbki na lata 2024-2028

Uchwała Nr LXXXIX/825/2023 Rady Miasta Żąbki z dnia 27 grudnia 2023 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Żąbki na lata 2024-2028

Na podstawie art. 21 ust 1 pkt 1 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 uchwala, co następuje:

§1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Żąbki na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żąbki.

§3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.¹

¹ Niniejsza uchwała była poprzedzona uchwałą Nr IX/83/2019 Rady Miasta Żąbki z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Żąbki na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9051, z 2022 r. poz. 13077 i z 2023 r. poz. 180).

Załącznik do uchwały
Nr LXXXIX/825/2023
Rady Miasta Ząbki
z dnia 27 grudnia 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ząbki na lata 2024-2028

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ząbki na lata 2024-2028 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Miasto Ząbki posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Ząbek.

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ząbki:

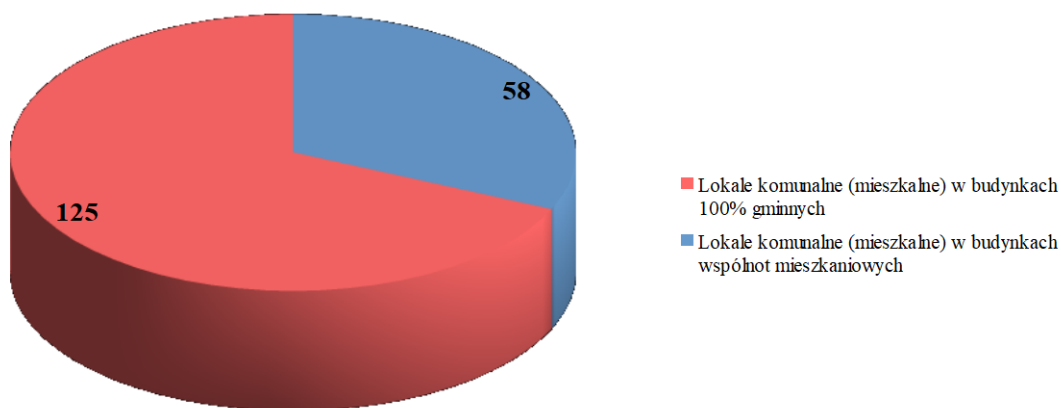
- 1) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 2) realizacja wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes Miasta Ząbki;
- 3) sukcesywna poprawa stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
 - c) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- 4) optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ząbki w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- 5) racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

Dział I
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta
Ząbki
w poszczególnych latach

Rozdział 1
Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Zasób mieszkaniowy Miasta Ząbki według stanu na dzień 30 listopada 2023 r. obejmuje 183 lokale mieszkalne, w tym:

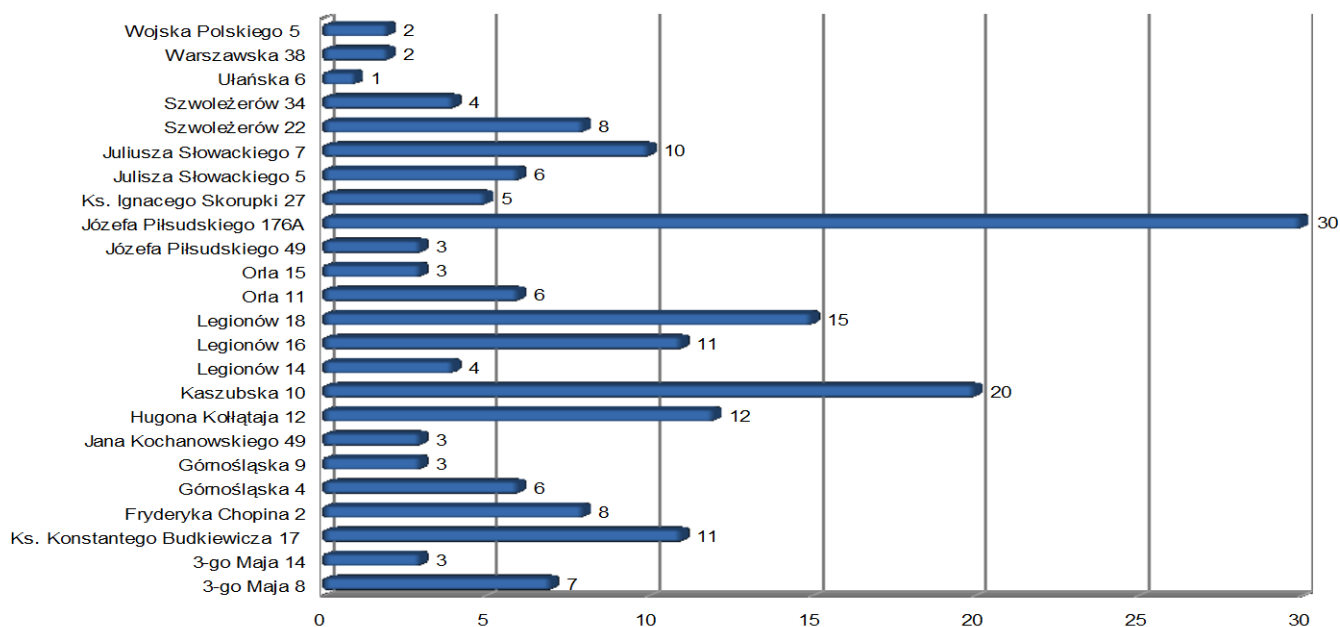
- a) 125 lokali mieszkalnych w 15 budynkach będących własnością gminy;
- b) 58 lokali mieszkalnych w 10 budynkach wspólnot mieszkaniowych.



Wykres 1 - Liczba mieszkań w zasobie Miasta Ząbki na dzień 30 listopada 2023 r.

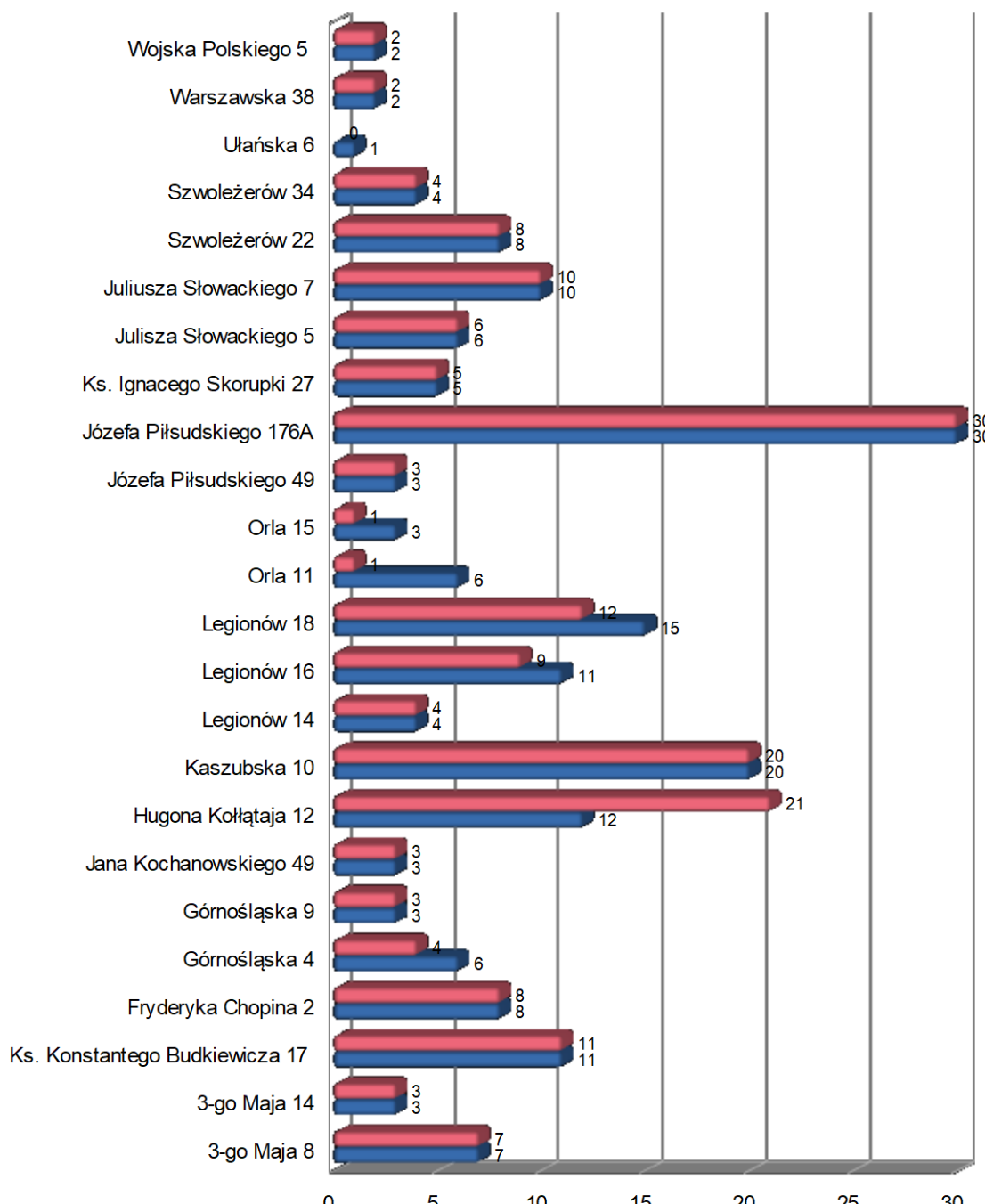
2. Według stanu na dzień 30 listopada 2023 r. Miasto Ząbki dysponuje wyodrębnionymi z zasobu 12 lokalami przeznaczonymi na najem socjalny oraz 2 na pomieszczenia tymczasowe.

3. Liczbę mieszkań w zasobie Miasta Ząbki w poszczególnych budynkach przedstawia poniższy wykres:



Wykres 2 - Liczba mieszkań w zasobie Miasta Ząbki w poszczególnych budynkach Miasta według stanu na dzień 30 listopada 2023 r.

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Ząbki w kolejnych latach:



Wykres 3 - Prognozowana liczba mieszkań w zasobie Miasta Ząbki w poszczególnych budynkach Miasta

5. Prognozowana liczba mieszkań w zasobie Miasta Ząbki dotyczy w szczególności nowowyremonutowanych lokali w budynku komunalnym przy ul. Hugona Kołłątaja 12, które były wyłączone z użytku, jak również planowanej sprzedaży lokali. Plany mogą się zmienić ze względu chociażby na zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Miasta Ząbki oraz wyłączenie lokali ze względu na stan techniczny.

6. W zależności od możliwości finansowych Miasta podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu.

7. Jako kryterium przeznaczania lokali na tymczasowe pomieszczenia dopuszcza się przede wszystkim wykorzystanie lokali o niskim standardzie i zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

Rozdział 2

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny lokali mieszkalnych wymienionych w rozdziale 1 jest średni. Wiele budynków mieszkalnych wymaga remontów i modernizacji, które będą realizowane w ramach posiadanych środków.

Dział II

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

Rozdział 1

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. W latach 2024-2028 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.
2. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
- 2) zapewnianie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
3. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Miasto Żąbki niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyło do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczania ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia.
4. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Mieście Żąbki opiera się na następujących założeniach:
 - 1) na dzień 30 listopada 2023 r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiega się 114 wnioskodawców (dot. również wniosków złożonych w latach uprzednich), z czego 7 o najem socjalny lokali z tytułu osiąganych dochodów;
 - 2) na dzień 30 listopada 2023 r. do realizacji pozostało 6 wyroków sądowych, w tym:
 - a) w sprawach z powództwa Miasta Żąbki – 4 wyroki,
 - b) w sprawach z powództwa innych podmiotów – 2 wyroki.
5. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu Miasta Żąbki pozostaje konieczność wykwaterowania najemców z lokali znajdujących się w złym

stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia lokali zamiennych lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach. W takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu oraz oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów i sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia się lokatorom odpowiednio lokale objęte najmem socjalnym bądź umową na czas nieoznaczony.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Ząbki, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, a także wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.
2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Miasta Ząbki wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Miasta Ząbki, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
3. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2024-2028 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali. Planuje się kontynuację wykonania podłączeń kanalizacyjnych i wodociągowych w budynkach, które ich nie posiadają. Przy współudziale lokatorów przewiduje się sukcesywną wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.
4. Wydatki planowane na remonty i inwestycje w latach 2024 – 2028 przedstawione zostały w poniższej tabeli oraz wykresie:

Tabela Nr 1 Plan remontów budynków mieszkalnych

Projekt wykonania remontów w budynkach komunalnych w Ząbkach				
Lp.	Adres nieruchomości	Opis koniecznych do wykonania prac	Wartość szacunkowa brutto	Planowany termin wykonania prac remontowych
1.	ks. Konstantego Budkiewicza 17	- remont dachu - wykonanie instalacji centralnego -	835 000,00 zł	2024 - 2025

		ogrzewania i ciepłej wody - dostosowanie pod instalację gazową kominów		
2.	Fryderyka Chopina 2	- termomodernizacja budynku - montaż nowych rynien spustowych	300 000,00 zł	2027 - 2028
3.	Górnośląska 9	- remont dachu - remont klatki i schodów - ocieplenie budynku	500 000,00 zł	2026 - 2028
4.	Hugona Kołłątaja 12	- wykonanie ekspertyzy technicznej budynku	40 000,00 zł	2024
5.	Józefa Piłsudskiego 176 oraz 176A	- zagospodarowanie terenu - wymiana instalacji wewnętrznej wod. - kan. i centralnego ogrzewania i ciepłej wody	275 000,00 zł	2024 - 2026
6.	ks. Ignacego Skorupki 27	- termomodernizacja budynku	150 000,00 zł	2024 - 2026
7.	Szwolężerów 22	- remont dachu - termomodernizacja budynku - remont balkonów	210 000,00 zł	2025
8.	Szwolężerów 34	- termomodernizacja budynku - wykonanie przyłącza wodociągowego	100 000,00 zł	2027 - 2028
9.	3-go Maja 8	- remont dachu - remont klatki schodowej - termomodernizacja budynku	500 000,00 zł	2025 - 2028
10.	3-go Maja 14	- remont dachu	350 000,00 zł	2025-2026

remonty – remonty budynków i lokali komunalnych (np. klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej), remonty przeprowadzane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Ząbki jest jednym ze współwłaścicieli.

konserwacje – między innymi: drobne naprawy i usuwanie awarii w instalacjach sanitarnych, elektrycznych i strukturze budynków i lokali, przeglądy budowlane.

inwestycje (w tym modernizacje) – między innymi: opracowanie dokumentacji na planowane prace inwestycyjne w budynkach, termomodernizacja budynków, modernizacja wolnych lokali mieszkalnych, wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do budynków.

Dział III

Planowana sprzedaż lokali

1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na warunkach i zasadach określonych w uchwale Nr LXV/595/2022 Rady Miasta Ząbki z dnia 28 września 2022r. w sprawie sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych.
2. Prognozowana liczba lokali do sprzedaży:

Tabela Nr 2 Prognozowana liczba sprzedanych lokali

Budynki	2024	2025	2026	2027	2028
Legionów 14	-	-	-	-	-
Legionów 16	1	-	1	-	-
Legionów 18	-	1	-	1	1
Orla 11	-	-	-	-	1
Orla 15	-	1	-	-	-
Słowackiego 5	-	-	-	-	-
Słowackiego 7	-	-	-	-	-
Ułańska 6	-	-	1	-	-
Wojska Polskiego 5	-	-	-	-	-

3. Lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Ząbki położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia udziału Miasta w tych nieruchomościach.

4. Sprzedaż lokali komunalnych Miasta Ząbki uzależniona jest od chęci ich wykupu przez obecnych najemców.

5. Przewiduje się możliwość sprzedaży zasiedlonych nieruchomości wchodzących w skład zasobu Miasta w celu pozyskania środków na powiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta lub jego modernizacji.

6. W przypadku ujawnienia się właściciela nieruchomości posiadającego do niej tytuł prawny, w możliwie jak najkrótszym terminie nastąpi jej protokolarne przekazanie.

Dział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział 1

Zasady polityki czynszowej

1. Miasto Ząbki prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Podstawę prawną do naliczenia czynszów stanowią art. 7-9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Ząbki.

4. Do stawki czynszu określonej w ust. 3 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

5. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających

z niniejszej uchwały, które stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

6. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z wnioskodawcą jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

7. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Miasta Ząbki są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.

8. Obowiązujące stawki czynszu zostały określone w oparciu o wyposażenie budynków oraz lokali według następujących kategorii:

Tabela nr 3 Kategorie lokali

Rodzaj kategorii	Wyposażenie lokalu
Kategoria A	budownictwo od 2022 r., mieszkania z pełnym wyposażeniem: - instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja gazowa z centralnym ogrzewaniem - WC i łazienka
Kategoria 1	mieszkania sprzed 2022 r. z pełnym wyposażeniem: - instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja gazowa z centralnym ogrzewaniem - WC i łazienka
Kategoria 2	mieszkania wyposażone w: - instalację elektryczną - instalację wodociągową - instalację kanalizacyjną - instalację gazową doprowadzoną do lokalu - WC i łazienkę
Kategoria 3	mieszkania wyposażone w: - instalację elektryczną - instalację wodociągową - instalację kanalizacyjną - WC
Kategoria 4	mieszkania wyposażone w: - instalację elektryczną - instalację wodociągową - instalację kanalizacyjną
Kategoria 5	mieszkania wyposażone w: - instalację elektryczną - instalację kanalizacyjną
Lokale objęte najmem socjalnym i tymczasowe pomieszczenia.	

9. Decyzję o zmianie wysokości stawki czynszu podejmuje Burmistrz Miasta Ząbki.

10. W sytuacji w której ulepszenie lokalu wykluczy go z aktualnie przypisanej kategorii, nastąpi wypowiedzenie aktualnej stawki czynszu zgodnie z przepisami ustawy.

Rozdział 2²

Warunki obniżenia czynszu

Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje. Lokale te zalicza się do kategorii lokali A, 1 lub 2. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje lub ich brak.

Wysokość stawek czynszu ulega procentowemu obniżeniu w następujący sposób:

Wyposażenie lokalu	Wysokość stawek czynszu ulega obniżeniu o:
mieszkania wyposażone w: - instalację elektryczną, - instalację wodociągową - instalację kanalizacyjną, - WC	10%
mieszkania wyposażone w: - instalację elektryczną - instalację wodociągową - instalację kanalizacyjną	15%
mieszkania wyposażone w: - instalację elektryczną - instalację kanalizacyjną	20%

Czynników obniżających stawki czynszu nie stosuje się do stawki czynszu za najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia.

Dział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ząbki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Ząbki

1. W latach 2024 - 2028 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.
2. Zasobem mieszkaniowym Miasta Ząbki zarządza Burmistrz Miasta Ząbki.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

1) przydział lokali mieszkaniowych i ich zamianę zgodnie z uchwałą Nr LVII/363/2006 Rady Miasta Ząbki z dnia 25 października 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 7923, z późn. zm.);

² W brzmieniu określonym przez § 1 pkt 1 uchwały nr XCI/866/2024 Rady Miasta Ząbki z dnia 28 lutego 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ząbki na lata 2024-2028 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3019), która weszła w życie z dniem 23 marca 2024 r.

- 2) bieżące remonty i konserwację lokali będących w zasobie Miasta Ząbki;
- 3) bieżące administrowanie.
4. Dopuszcza się możliwość podpisania porozumienia z najemcami budynków komunalnych, którzy wyrazili chęć (w formie pisemnego wniosku), umożliwiające im wykonywanie prac porządkowych w ramach powstałego długu z tytułu czynszu najmu, przy równoczesnej rezygnacji z usług przedsiębiorcy realizującego na rzecz Miasta zadania w zakresie bieżącego utrzymania porządku i czystości nieruchomości. Porozumienie z najemcą może dotyczyć również pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
5. Dopuszcza się możliwość podpisania porozumienia z najemcami budynków komunalnych, którzy wyrazili chęć (w formie pisemnego wniosku), umożliwiające im spłatę długu z tytułu czynszu najmu w formie ratalnej.

Dział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania planów remontowych i modernizacyjnych oraz ogólnego zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta Ząbki będą wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Miasta.
2. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Dział VII

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

1. Koszty bieżących remontów i modernizacji lokali oraz budynków są ponoszone na podstawie umowy z wykonawcą wyłoniętym w trybie przetargowym. Prognozowane koszty remontów i modernizacji przedstawione są w tabeli nr 1.
2. Miasto finansuje zakup materiałów niezbędnych do bieżących napraw, remontów i modernizacji lokali oraz budynków.
3. Na koszty utrzymania składają się również koszty mediów i eksploatacji. Kwoty przedstawione w poniższych tabelach są szacunkowymi wartościami wyliczonymi na podstawie dotychczas poniesionych kosztów w skali roku. Szacowany wzrost kosztów w kolejnych latach prognozowano na poziomie 5%. Prognozowane koszty zostały zaprezentowane w tabeli i dotyczą zarówno budynków komunalnych zarządzanych w całości przez Miasto Ząbki oraz budynków, w których Miasto ma część udziałów i stanowią one wspólnoty mieszkaniowe zarządzane przez podmioty zewnętrzne.

Tabela 4³ Szacowanie bieżących wydatków na kolejne lata dotyczących budynków komunalnych.

BIEŻĄCE KOSZTY	Z PODZIAŁEM NA LATA (W ZŁOTYCH)				
	2024	2025	2026	2027	2028
1	2	3	4	5	6
Koszty bieżącej eksploatacji	121 558 zł	127 636 zł	134 018 zł	140 719 zł	211 079 zł
Koszty remontów i koszty inwestycyjne	425 000 zł	446 250 zł	468 563 zł	491 991 zł	516 591 zł
Koszty modernizacji	164 978 zł	173 227 zł	181 888 zł	190 982 zł	200 530 zł
Koszty utrzymania czystości części wspólnych budynków komunalnych	89 797 zł	94 287 zł	99 001 zł	103 951 zł	155 927 zł
Koszty przeglądów jednorocznych	19 416 zł	20 387 zł	21 406 zł	22 476 zł	33 714 zł
Energia elektryczna na potrzeby części wspólnych budynków	34 517 zł	36 243 zł	38 055 zł	39 958 zł	59 937 zł
KOSZTY ŁĄCZNIE:	855 266 zł	898 030 zł	942 931 zł	990 077 zł	1 177 778 zł
KOSZTY MEDIÓW					
Dostawa wody	43 860 zł	46 053 zł	48 356 zł	50 774 zł	53 313 zł
Odbiór nieczystości płynnych	84 014 zł	88 215 zł	92 626 zł	97 257 zł	102 120 zł
Odbiór nieczystości stałych	105 224 zł	110 485 zł	116 009 zł	121 809 zł	127 899 zł
Dostawa gazu	158 308 zł	166 223 zł	174 534 zł	183 261 zł	192 424 zł
KOSZTY ŁĄCZNIE:	391 406 zł	410 976 zł	431 525 zł	453 101 zł	475 756 zł
KOSZTY OGÓŁEM:	1 246 672 zł	1 309 006 zł	1 374 456 zł	1 443 178 zł	1 653 534 zł

Tabela 5.⁴ Szacowanie wydatków na kolejne lata dotyczących wspólnot mieszkaniowych.

BIEŻĄCE KOSZTY	Z PODZIAŁEM NA LATA (W ZŁOTYCH)				
	2024	2025	2026	2027	2028
1	2	3	4	5	6

³ W brzmieniu określonym w § 1 pkt 2 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 2.⁴ Dodana przez § 1 pkt 2 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 2.

Fundusz remontowy i inwestycyjny	114 872 zł	120 616 zł	126 647 zł	132 979 zł	199 469 zł
Koszty bieżącej eksploatacji	95 539 zł	100 316 zł	105 332 zł	110 599 zł	165 899 zł
Utrzymanie czystości	1 152 zł	1 210 zł	1 271 zł	1 335 zł	2 003 zł
Koszty mediów	159 253 zł	167 216 zł	175 577 zł	184 356 zł	276 534 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	89 000 zł	93 450 zł	98 123 zł	103 029 zł	154 544 zł
KOSZTY OGÓŁEM:	459 816 zł	482 808 zł	506 950 zł	532 298 zł	798 449 zł

Dział VIII

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ząbki

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ząbki:

- 1) realizacja działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedzenie umowy najmu;
- 2) wypowiedzanie umów najmu w przypadkach przewidzianych ustawą;
- 3) prowadzenie jednoznacznych zasad przydzielania lokali mieszkalnych, skrócenia czasu przygotowania lokali opróżnionych do ponownego zasiedlenia;
- 4) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszu;
- 5) poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ząbki,

a w szczególności:

- a) adoptowanie na cele mieszkaniowe lokali wyłączonych z użytku w ramach możliwości technicznych i finansowych,
- b) proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji,
- c) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym.

2. W przypadku niezbędnych zamian lokali, związanych z remontami budynków i lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, będzie uruchamiana procedura czasowej zamiany lokali na czas remontów lokali w złym stanie technicznym. Szczegółowe warunki dokonywania zamian określone są uchwałą Rady Miasta Ząbki w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ząbki.

3. Działania podejmowane przez Miasto Ząbki w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.