

XIX Sepe

Projekt

z dnia 26 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

Burmistrz Miasta

Marek Paweł Bednarko

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 25 września 2025 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta
Grajewo na lata 2026 - 2030"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2026 - 2030" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXV/206/20 Rady Miasta Grajewo z dnia 28 października 2020 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2021 - 2025 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2020 r. poz. 4524).

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Stefańska

**NACZELNIK WYDZIAŁU
Gospodarki komunalnej**

mgr inż. Ewa Zyskowska-Banach

RADCA PRAWNY

Barbara Dąbrowska

*Pod wytyścenie
funkcją prawnym
urząd mi' wrony*

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Grajewo

z dnia 25 września 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GRAJEWO NA LATA 2026 - 2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

Ilekcroć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 725);
- 2) mieszkaniowym zasobie Miasta - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy określony w ustawie wskazanej w pkt 1;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Miasto Grajewo;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, wskazanej w pkt 1;
- 5) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w ustawie wskazanej w pkt 1;
- 6) wartości odtworzeniowej lokali - należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w ustawie wskazanej w pkt 1;
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) programie - należy przez to rozumieć niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo;
- 9) wskaźniku wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych - należy przez to rozumieć średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Rozdział 2. Cel i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2026 - 2030, został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

§ 2. 1. Celem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w okresie obowiązywania Programu jest przede wszystkim:

- 1) tworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, a w szczególności osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w tym oczekujących na najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali i lokali zamiennych;
- 2) zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta, poprzez budowę nowych budynków lub kapitalny remont budynków mieszkalnych oraz pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na ten cel;
- 3) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów na kolejne lata;
- 4) sukcesywne zmniejszanie nie zrównoważonej struktury dochodów i wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta, poprzez racjonalną politykę czynszową oraz efektywną windykację;

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane na zasadach określonych w uchwale Nr XIV/118/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 27 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewo.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Grajewo w latach 2026 - 2030

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Miasta tworzą lokale mieszkalne w budynkach będących wyłączną własnością Miasta, lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a także lokale mieszkalne w nieruchomościach innych podmiotów (TBS Sp. z o.o. w Grajewie, Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZGODA” w Grajewie).

2. Mieszkaniowy zasób Miasta Grajewo, wg stanu na dzień 30.06.2025 r. zlokalizowany jest:

- 1) w 43 budynkach będących w 100 % własnością Miasta;
- 2) w 1 budynku TBS Sp. z o.o. w Grajewie - wynajętym przez Miasto (umowa z dnia 30.08.2024 roku);
- 3) w 28 budynkach wspólnot mieszkaniowych z lokalami Miasta;
- 4) w 7 budynkach SML-W w Grajewie,
- 5) w 1 budynku SM „ZGODA” w Grajewie.

3. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta według rodzaju własności przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewo wg stanu na dzień 30.06.2025 r.

Lp.	Rodzaj własności budynków	Liczba budynków mieszkalnych szt.	Liczba lokali mieszkalnych szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²
1.	Lokale Miasta (własność w 100 %)	48	345	13.999,21
2.	Wspólnoty Mieszkaniowe (lokalne Miasta)	28	208	9.316,73
3.	Lokale Miasta w zasobach TBS Sp. z o.o. w Grajewie	1	36	1.659,70
4.	Lokale Miasta w zasobach SML-W w Grajewie	x	7	324,54
5.	Lokale Miasta w zasobach SM „ZGODA” w Grajewie	x	2	49,00
	Razem	x	598	25.349,18

§ 4. 1. Przewiduje się, że w latach 2026-2030 wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta będzie ulegać stopniowym zmianom.

2. Należy założyć, że zarówno ilość lokali jak i budynków mieszkalnych w zasobie Miasta zmieni się z powodu sprzedaży lokali mieszkalnych, a także konieczności wyłączenia z użytkowania części lokali mieszkalnych z uwagi na ich zły stan techniczny oraz wyburzeń niektórych obiektów, z przyczyn technicznych, ekonomicznych czy losowych (katastrofy i zagrożenia budowlane, pożary, nieopłacalność remontu) lub ze względu na prowadzone inwestycje miejskie.

3. W zależności od możliwości finansowych Miasta podejmowane będą w okresie obowiązywania Programu działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych, poprzez remont posiadanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

4. Prognozę zwiększenia mieszkaniowego zasobu w latach 2026-2030 obrazuje poniższa tabela. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Plany związane z budową lub rozbiórką budynków mogą ulec zmianie ze względu na trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe.

Tabela Nr 2. Prognozowana zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2026-2030:*

Lp.	Rodzaj własności budynków	2026 Liczba budynków/ lokali	2027 Liczba budynków/ lokali	2028 Liczba budynków/ lokali	2029 Liczba budynków/ lokali	2030 Liczba budynków/ lokali
1.	Budynki 100 % Miasta/lokalne mieszkalne	47/343	44/338	44/338	45/374	45/374

* - zmniejszy się w związku z planowaną rozbiórką 4 budynków komunalnych przy ulicy Piłsudskiego 5A, Pl. Niepodległości 14,15 oraz ul. Traugutta 6;

* - zwiększy się o budynek komunalny w związku z planowaną budową 36 mieszkań.

§ 5.1. Stan techniczny zasobu wykazuje zróżnicowane zużycie, zależne przede wszystkim od daty powstania budynku, technologii budowy, okresu jego eksploatacji oraz wyposażenia w instalacje.

2. Okres eksploatacji mieszkaniowego zasobu według stanu na 30.06.2025 r. przedstawia się następująco:

Tabela Nr 3. Okres eksploatacji mieszkaniowego zasobu według stanu na 30.06.2025 r.

Lp.	Okres	Budynki mieszkalne 100 % Miasta
1.	przed 1939	38
2.	lata 1940 - 1960	3
3.	lata 1961 - 1980	4
4.	lata 1981 - 2019	2
5.	lata 2020 - 2025	1
	Razem	48

3. Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w zakresie wyposażenia technicznego przedstawiają poniższe tabele.

Tabela Nr 4. Stan techniczny budynków według kryterium wyposażenia na dzień 30.06.2025 r.

Wyposażenie techniczne budynków	Budynki mieszkalne	
	Zasób 100 % Miasta	U pozostałych administratorów
z c.o., c.c.w., wod. - kan., windą	1	0
z c.o., c. c. w. i wod. - kan., instalacją solarną	1	0
z c.o., c. c. w. i wod. - kan.	10	33
z c.o. i wod. - kan.	0	1
z wodą i kanalizacją	36	3
z wodą	0	0
Razem	48	37

Tabela Nr 5. Stan techniczny lokali mieszkalnych według kryterium wyposażenia na dzień 30.06.2025r.

Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych	Lokale mieszkalne	
	Zasób 100 % Miasta	U pozostałych administratorów
z c.o., c. c. w. i wod. - kan.	154	218
z c.o. i wod. - kan.	0	14
z wodą i kanalizacją	191	21
z wodą	0	0
Razem	345	253

Tabela Nr 6. Stan techniczny budynków na lata 2026-2030*

Stan techniczny budynków 100 % Miasta	Prognoza stanu i liczby budynków na lata:				
	2026	2027	2028	2029	2030
Dobry	33	34	35	36	36
Zadawalający	7	7	7	7	7
Średni	4	3	2	2	2

Zły		3	0	0	0	0
Razem:		47	44	44	45	45
Budynki do rozbiórki		1	3	0	0	0
Budowa budynku		0	0	0	1	0

* - zmniejszy się stan zły w związku z planowaną rozbiórką 4 budynków komunalnych przy ulicy Piłsudskiego 5A, Pl. Niepodległości 14,15 oraz Traugutta 6.

*- zwiększy się stan dobry o budynek komunalny w związku z planowaną budową oraz remontem dwóch budynków.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2026-2030

§ 6. 1. Cechą istniejącego mieszkaniowego zasobu Miasta jest zaawansowany wiek znacznej części budynków i długi okres ich eksploatacji.

2. Potrzeby remontowe budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewa są znaczne i wynikają z konieczności zahamowania procesu ich dalszej degradacji oraz poprawy standardu i warunków zamieszkania.

3. Jako priorytetowe uznaje się naprawy, o których mowa w art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, dotyczące uszkodzeń, które mogłyby spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.

4. Szczegółowy zakres oraz kolejność remontów i modernizacji określa się na podstawie wyników okresowych przeglądów technicznych budynków 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 odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

5. W ramach bieżącego utrzymania technicznego budynków i lokali wykonywane są prace remontowe w zakresie: przebudowy pieców kaflowych i trzonów kuchennych, wymiany stolarki budowlanej, wymiany instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, szczelności pokryć dachowych i obróbek blacharskich, drożności przewodów kominowych: dymowych i wentylacyjnych, remontów lokali z odzysku (po zgonie najemcy, po eksmisji).

Tabela Nr 7. Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2026-2030

Rok	Roboty zdruńskie		Wymiana stolarki		Wymiana instalacji elektrycznej, wod - kan.		Remont lokali z odzysku	
	Ilość lokali	Kwota w tys. zł	Ilość lokali	Kwota w tys. zł	Ilość lokali	Kwota w tys. zł	Ilość lokali	Kwota w tys. zł
2026	4	60,0	10	65,0	7	50,0	8	100,0
2027	4	62,0	8	53,0	7	52,0	7	88,0
2028	3	47,0	8	54,0	6	46,0	6	77,0
2029	2	32,0	6	41,0	6	48,0	6	78,0
2030	2	34,0	5	35,0	5	41,0	5	66,0

6. W miarę możliwości finansowych będą podejmowane dalsze działania w celu zastępowania źródeł grzewczych z pieców węglowych instalacjami centralnego ogrzewania, poprzez podłączanie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

7. W odniesieniu do zasobu Miasta zlokalizowanego w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych decyzje, co do zakresu rzeczowego remontów oraz sposobu ich finansowania należą do kompetencji członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych (właścicieli lokali w danej nieruchomości). Obowiązek Miasta sprowadza się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów, na podstawie uchwał poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. W miarę postępującej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Miasta Grajewa - udziały Miasta (w konsekwencji zobowiązania finansowe) w nieruchomościach poszczególnych wspólnot będą malały.

Rozdział 5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

§ 7. 1. W latach 2026 - 2030 zakłada się nieznaczne ograniczenie stanu posiadania mieszkaniowego zasobu Miasta na skutek sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców.

2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewo odbywa się zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.), za zgodą Rady Miasta Grajewo wyrażoną w uchwale nr LV/428/23 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

3. Przyjmuje się zasadę, że w okresie obowiązywania Programu, zbywane będą lokale położone w budynkach mieszkalnych, w których przynajmniej jeden lokal stanowi odrębną własność innej osoby niż Miasto, aż do całkowitego zbycia udziałów Miasta w tych nieruchomościach.

4. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące 100 % własności Miasta, nie będzie przedmiotem sprzedaży częściowej w okresie obowiązywania Programu.

5. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu w wyniku sprzedaży lokali obrazuje poniższa tabela. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali na następne lata ma charakter szacunkowy i jest uzależnione od złożenia wniosku o wykup przez najemcę.

Tabela Nr 7. Wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na kolejne lata w związku z planowaną sprzedażą lokali.

Wyszczególnienie	Stan na 30.06.2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029	Prognoza 2030
Łączna ilość lokali	598	594	591	588	586	584
Lokale mieszkalne przewidziane do zbycia	1	4	3	3	2	2

6. W roku 2026 i latach kolejnych zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych. Niemniej jednak nie przewiduje się znacznego zainteresowania nabyciem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta. W związku z powyższym przy sprzedaży lokali komunalnych przyjmuje się tendencję malejącą.

Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa Miasta realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Stawka czynszu winna być utrzymana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, w szczególności z zarządzaniem nieruchomością, konserwacją i bieżącymi naprawami. Poziom podwyżek dyktuje w przeważającej mierze istniejącą sytuację ekonomiczną gospodarki zasobami mieszkaniowymi Miasta, jak również strukturą zasobu, potrzebami remontowymi i inflacją.

3. Wysokość czynszu wylicza się w oparciu o metodę stawki wyjściowej (tj. mieszkanie wyposażone w wodę i kanalizację) odnoszącej się do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej procentowemu zróżnicowaniu dla poszczególnych kategorii lokali. Proponuje się zachowanie dotychczasowej skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali dla potrzeb ustalenia stawek czynszu:

Tabela Nr 8. Czynniki obniżające i podwyższające

Lp.	Czynniki obniżające	%
1.	Lokal usytuowany w budynku położonym na peryferiach miasta	1
2.	Lokal położony w budynku na parterze, poddaszu lub IV piętrze	2
3.	Lokal bez instalacji zimnej wody	20
4.	Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	15
5.	Lokal położony w budynku o stanie technicznym gorszym niż średni	5

	bądź w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	
Lp.	Czynniki podwyższające	%
1.	Lokal położony w budynku w centrum, przy głównych ulicach miasta lub na osiedlach mieszkaniowych	1
2.	Lokal położony w budynku na I lub II piętrze, wyposażony co najmniej w instalację wodno - kanalizacyjną	2
3.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	25
4.	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody	15
5.	Lokal położony w budynku wyposażonym w instalację solarną	10
6.	Lokal położony w budynku wyposażonym w windę	10

5. Ustala się, że wysokość czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku waloryzacji nie może przekroczyć poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa podlaskiego zgodnie z wartością ustaloną w obwieszczeniu Wojewody Podlaskiego.

6. Na lata 2026 - 2030 waloryzacja stawek czynszu (wzrost) w mieszkaniowym zasobie Miasta Grajewo winna następować raz w ciągu roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego powiększony o 3 punkty %.

7. Odstąpienie od waloryzacji, o której mowa w ust. 7 jest możliwe w przypadku, gdy koszt jej wprowadzenia przewyższa przychody z waloryzacji lub maksymalna stawka czynszu ustalona w wyniku waloryzacji, przekroczyłaby poziom 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa podlaskiego.

8. Utrzymanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych.

9. Przyjmuje się, że Miasto ma możliwość stosowania obniżek czynszu na wniosek najemcy ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, które określa uchwała Rady Miasta Grajewo w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Grajewo.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w latach 2026 - 2030

§ 9. 1. Gospodarowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta jest przedmiotem działania Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie jako zakładu budżetowego, zgodnie ze Statutem stanowiącym załącznik do uchwały Nr 34/VIII/94 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 8 grudnia 1994 roku z późn. zm.

2. Wykonywanie czynności zarządzania polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza Miasta Grajewo pełnomocnictw oraz wskazań do realizacji.

3. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta. Taka forma organizacyjna zapewnia realizację zadań własnych miasta w sposób optymalny, zapewnia efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych.

4. W odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i wyborze zarządcy decydują proporcjonalnie do posiadanych udziałów właściciele lokali tworzący daną wspólnotę, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

5. Kontynuowanie pełnienia przez Zakład Administracji Domów Mieszkalnych funkcji reprezentanta Miasta, jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych, pozwalać będzie na kontrolę merytoryczną podejmowanych przez wspólnoty uchwał i wydatkowanych środków pieniężnych z funduszu remontowego, w którym Miasto ma udziały.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030

§ 10. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Grajewo oraz dzierżaw nieruchomości,
- 3) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali,
- 4) środki z budżetu Miasta w formie dotacji przedmiotowej z uwzględnieniem utrzymania lokali o najmie socjalnym,
- 5) środki bezpośrednio z budżetu Miasta na wydatki inwestycyjne związane z trwałym ulepszeniem budynków, lokali stanowiących własność Miasta Grajewo.

Tabela Nr 9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2026-2030 w tys. złotych

Źródła finansowania	2026	2027	2028	2029	2030
Wpływy z czynszów lokali mieszkalnych, użytkowych oraz z dzierżawy gruntów i z pozostałych opłat	1942	2040	2141	2355	2486
Dotacje z budżetu Miasta oraz środki zewnętrzne	1000	1400	1200	4300	1200

§ 11. Ustala się możliwość zaciągania kredytów przez Miasto Grajewo na:

- a) preferencyjne kredyty przewidziane dla budownictwa,
- b) współudział w zaciąganiu kredytów na remonty budynków mieszkalnych Wspólnot Mieszkaniowych, w części przypadającej na lokale z zasobów Miasta Grajewo
- c) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Miasto zasobu lokali budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 9.

Wysokość kosztów w latach 2026 - 2030 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 Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 12. 1. Wysokość planowanych kosztów w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy oraz koszty zarządu nieruchomości wspólnych przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 10. Szacunkowa wysokość planowanych kosztów w latach 2026 - 2030 w tys. złotych

Rodzaj kosztów	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach Miasta	1.399	1.469	1.542	1.696	1.780
Koszty remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach Miasta	132	139	146	160	168
Koszty modernizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach Miasta	400	600	400	300	300
Koszty inwestycji komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach Miasta	600	800	800	4.000	900
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych - fundusz remontowy w pozostałych budynkach	232	244	256	282	310
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych - koszty eksploatacji w pozostałych budynkach	179	188	197	217	228
Razem:	2.942	3.440	3.341	6.655	3.686

2. Ponadto ponoszone są wydatki na remonty i modernizacje lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne, których wysokość na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Miasta oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Rozdział 10.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 13. W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego, Miasto będzie podejmować następujące działania:

- 1) ograniczać stary (o złym stanie technicznym) zasób mieszkaniowy do lokali uznanych za niezbędne dla prawidłowego pełnienia przez Miasto przypisanych zadań publicznych poprzez rozbiorę budynków o najgorszym stanie technicznym, których remont okaże się nieopłacalny. Dokonywać remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych. W dniu 09.03.2018 roku Uchwałą Rady Miasta Grajewo został przyjęty Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grajewo. Powstałe dokumenty stworzyły podstawę do prowadzenia/przeprowadzenia długotrwałego, przemyślanego i skutecznego procesu rewitalizacji miasta Grajewo,
- 2) intensyfikować zamianę lokali, tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 3) odyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, niezamieszkujących w lokalu,
- 4) skutecznie egzekwować należności czynszowe lub proponować zawarcie ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji,
- 5) zawierać umowy o najem socjalny lokalu z osobami z zasobów obcych, z orzeczonymi wyrokami o eksmisję, w celu ograniczenia wypłat odszkodowań przez Miasto,
- 6) prowadzić racjonalną politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta na odpowiednim poziomie technicznym, estetycznym i użytkowym. Niemniej jednak planując politykę czynszową trzeba starannie rozważyć jej skutki w kontekście możliwości finansowych najemców,
- 7) promować program „Odpracowanie zaległości czynszowych” wprowadzony Zarządzeniem nr 35/15 Burmistrza Miasta Grajewo w dniu 17 lutego 2015 roku, umożliwiający spłatę zaległych zobowiązań z tytułu czynszu w formie świadczeń rzeczowych. Z powyższej formy, na dzień 30.06.2025 roku skorzystało 38 osób, które odpracowały zaległość (łącznie) na kwotę 164.859,57 zł. Realizacja założeń uregulowania zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego ma na celu zmniejszenie wysokości zaległości czynszowych w zasobach komunalnych Miasta Grajewo,
- 8) dążyć do pozyskania zewnętrznych środków finansowych umożliwiających budowę nowych lokali mieszkalnych bądź zakupu mieszkań na rynku wtórnym w związku z wyburzeniami budynków o gorszym stanie technicznym.
- 9) kształtować odpowiednią politykę zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- 10) sprzedaż lokali, o których mowa w rozdziale 5 niniejszego programu, skutkować będzie zmniejszeniem mieszkań o 14,
- 11) w zasobach mieszkaniowych nastąpi wydzielenie lokali zamiennych na wykwaterowania osób z lokali w związku z remontami głównymi, wobec powyższego w latach 2026-2030, należy zabezpieczyć ok. 10 lokali zamiennych przeznaczonych na wykwaterowania najemców,
- 12) złagodzenie problemu zapewnienia lokali zamiennych na inne niezbędne cele takie jak przekwaterowania osób w związku z ujawnieniem zagrożeń technicznych w budynkach, klęski żywiołowej, itp. może nastąpić po wybudowaniu w 2026-2030 roku budynku komunalnego, tj. ok. 36 mieszkań.

§ 14. Nadrzędnym elementem celu strategicznego polityki miejskiej, w tym polityki mieszkaniowej jest poprawa jakości życia mieszkańców. Jest ona pochodną szeregu czynników ją determinujących, takich jak: niskoemisyjność i efektywność energetyczna, ochrona środowiska i adaptacja do zmian klimatu, rewitalizacja obszarów zdegradowanych, partycypacja publiczna, demografia, zarządzanie obszarami miejskimi, rozwój gospodarczy, polityka inwestycyjna, kształtowanie przestrzeni, transport i mobilność miejska.

Grajewo, 2025.09.26.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miasta Grajewo w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2026 - 2030”

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2026 - 2030” jest realizacją obowiązku, który nakłada 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.

Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Ponieważ przyjęty uchwałą nr XXV/206/20 Rady Miasta Grajewo z dnia 28 października 2020 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2021 - 2025 przestanie obowiązywać z końcem 2025 roku, opracowano nowy program obejmujący lata 2026 - 2030.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Z up. BURMISTRZA MIASTA
mgr Krzysztof Waszkiewicz
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Sporządziła: M. Wasilewska

Akceptuję:

NACZELNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Komunalnej
mgr inż. Ewa Zyskowska-Banach