

Projekt

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ WĘGROWA**

z dnia ..... r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem miasta Węgrowa na lata 2026 – 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska Węgrowa uchwala, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Węgrowa na lata 2026 – 2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Węgrowa.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

**BURMISTRZ  
MIASTA  
WĘGROWA**

## UZASADNIENIE

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Węgrowa jest realizacją obowiązku, wynikającego z 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).

Wyżej wymieniona ustawa nakłada na gminy, jako zadanie własne, obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Węgrowa na lata 2026 – 2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Mając na względzie powyższe, podjęcie uchwały jest zasadne.

**BURMISTRZ**  
*Paweł Marchela*

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA WĘGROWA NA LATA 2026 – 2030**

### **Wstęp**

Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z przepisów 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), zwanej dalej: „ustawą”.

Ustawa nakłada na gminy jako zadanie własne, obowiązek tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Art. 8 pkt 1 ustawy stanowi, że stawki czynszu w lokalach, których właścicielem jest gmina ustala organ wykonawczy tej jednostki, zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy tj. zasadami polityki czynszowej oraz warunkami obniżania czynszu, zawartymi w uchwalonym przez gminę wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Niniejszy program opracowano w oparciu o dane według stanu na dzień 1 października 2025 r.

### **1. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

Zasób mieszkaniowy Miasta Węgrowa, będący w administracji spółki komunalnej - Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Węgrowie, zwanej dalej: „PGK sp. z o.o.”, liczy na dzień 1 października 2025 r. 406 lokali komunalnych usytuowanych w 43 budynkach, w tym:

- 331 lokali w budynkach będących w całości własnością Miasta Węgrowa (z czego 18 lokali przeznaczono na najem socjalny),
- 75 lokali będącymi własnością Miasta Węgrowa, w ramach wspólnot mieszkaniowych w budynkach, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli.

Ze względu na nieodpowiedni stan techniczny część najstarszych budynków gminnego zasobu została na przełomie lat 2024 i 2025 wyłączona z eksploatacji. Wyłączeniem objęto budynki zlokalizowane pod następującymi adresami:

- 1) ul. Kilińskiego 8,
- 2) ul. Kilińskiego 16,

- 3) ul. Kościuszki 24,
- 4) ul. Narutowicza 14,
- 5) ul. Piłsudskiego 11,
- 6) ul. Rynek Mariacki 9,
- 7) ul. Rynek Mariacki 14 - część mieszkalna,
- 8) ul. Kościuszki 1 - część mieszkalna,
- 9) ul. Zwycięstwa 5.

Docelowo również budynki zlokalizowane pod adresami: ul. Gdańska 1 i 3 ze względu na swój zabytkowy charakter będą stopniowo wyłączane z eksploatacji z przeznaczeniem na inne cele.

W roku 2025 budynki zlokalizowane przy ulicy:

- 1) Gdańskiej 1,
- 2) Gdańskiej 3,
- 3) Kilińskiego 4,
- 4) Kościuszki 4,
- 5) Narutowicza 2,
- 6) Narutowicza 8,

zostały doraźnie wyremontowane, co pozwoliło podnieść ich standard do dostatecznego.

Spośród wszystkich zasobów mieszkaniowych, budynki zlokalizowane przy ulicy:

- 1) Gdańskiej 71a,
- 2) Gdańskiej 72,
- 3) Narutowicza 1,
- 4) Piwnej 56,
- 5) Rynek Mariacki 3,
- 6) Skośnej 1,
- 7) Skośnej 8
- 8) Szerokiej 2,
- 9) Szerokiej 4,
- 10) Szerokiej 6

pomimo wykonanych prac remontowych umożliwiających ciągłą eksploatację zakwalifikowano jako budynki w znacznym stopniu zdekapitalizowane, co stanowi nadmierne obciążenie budżetu kosztami ich bieżącego utrzymania oraz remontów.

Zasoby przeznaczone do eksploatacji, z podziałem wg stanu technicznego to obecnie:

- 1) 32 budynki będące w całości własnością Miasta Węgrowa, w tym 31 budynki w stanie dostatecznym oraz 1 budynek (przy ul. Szerokiej 6A) w stanie dobrym,
- 2) 11 budynków, których Miasto Węgrów jest jednym ze współwłaścicieli w stanie dobrym, obejmujących 75 lokali komunalnych (spośród wszystkich 232 lokali w ramach utworzonych przez właścicieli lokali w tych budynkach wspólnot mieszkaniowych).

Poniżej tabela przedstawiająca strukturę zasobów przeznaczonych do eksploatacji:

Lp.	Budynek (adres)	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali
1	Gdańska 1	138,15	6
2	Gdańska 3	94,69	3
3	Gdańska 69	548,90	13
4	Gdańska 71A	77,14	1
5	Gdańska 72	45,20	1
6	Gdańska 108	1 217,60	24
7	Kilińskiego 4	110,09	3
8	Kościuszki 4	92,43	2
9	Kościuszki 9	196,71	5
10	Kościuszki 9a	82,86	2
11	Kościuszki 86	497,30	13
12	Kraśińskiego 1	579,99	14
13	Kraśińskiego 3	581,50	14
14	Kraśińskiego 5	574,78	14
15	Mickiewicza 12	86,20	2
16	Narutowicza 1	79,96	2
17	Narutowicza 2	132,01	5
18	Narutowicza 8	169,51	5
19	Piwna 56	121,08	4
20	Przemysłowa 2	423,84	10
21	Rynek Mariacki 3	175,06	4
22	Skośna 1	179,07	4
23	Skośna 8	169,80	6
24	Stadionowa 2	499,68	8
25	Szeroka 2	480,93	12
26	Szeroka 4	496,57	12
27	Szeroka 6	153,69	4
28	Szeroka 6A	3 165,69	80
29	Wyszyńskiego 2	583,37	14
30	Wyszyńskiego 4	583,90	14
31	Wyszyńskiego 8	647,00	16
32	Żeromskiego 3	602,40	14
33	Mickiewicza 10	23,30	1
34	Nowa 1	148,62	4
35	Nowa 3	88,60	2
36	Nowa 5	496,00	11
37	Piłsudskiego 7	245,18	6
38	Piłsudskiego 9	213,10	6
39	Piłsudskiego 19	376,20	10

40		Piłsudskiego 21	739,30	20
41		Przemysłowa 10	128,00	3
42		Stadionowa 6	198,50	6
43		Zwycięstwa 4	258,50	6
<b>Razem:</b>			<b>16.502,40</b>	<b>406</b>

Wykaz gruntów pod mieszkaniowym zasobem komunalnym z podziałem na grunty będące w całości własnością Miasta Węgrowa oraz grunty z udziałem Miasta Węgrowa (w ramach wspólnot mieszkaniowych) zawarto w załączniku nr 3 do niniejszego programu.

Długoterminowa strategia rozwoju Miasta Węgrowa ma na celu stopniowe zastępowanie najbardziej zdekapitalizowanego zasobu nowymi budynkami i lokalami. Uwzględniając zasadnicze obowiązki gminy, wynikające z ustawy, biorąc pod uwagę:

- stan techniczny obecnego zasobu,
- obowiązek tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- obowiązek zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń,
- obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

planuje się budowę nowych budynków, celem zastąpienia obecnego, częściowo wysłużonego zasobu komunalnego tj.: 2 budynki (obejmujące łącznie 20 lokali przeznaczonych na najem socjalny) przy ul. Kościuszki oraz 1 budynek komunalny (obejmujący 55 lokali) przy ul. Zwycięstwa.

Perspektywa długoterminowa przewiduje również stopniową waloryzację stawek czynszu, prowadzącą w konsekwencji do ich unormowania na poziomie pozwalającym na samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej, w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, co w obecnej sytuacji nie jest możliwe i wymaga dodatkowego finansowania ze źródeł zewnętrznych.

**Mając na względzie wskazane wyżej okoliczności prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Węgrowa w poszczególnych latach przedstawia się następująco:**

1) prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

Lp.	Budynek	Liczba lokali przeznaczonych do eksploatacji					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Gdańska 1	2	2	2	1	1	0
2	Gdańska 3	2	2	0	0	0	0
3	Gdańska 69	13	13	13	13	13	13
4	Gdańska 71A	1	1	1	1	1	1

5	Gdańska 72	1	1	1	1	1	1
6	Gdańska 108	24	24	23	22	21	20
7	Kilińskiego 4	3	3	3	3	3	3
8	Kościuszki 4	2	2	2	2	2	2
9	Kościuszki 9	4	4	4	4	4	4
10	Kościuszki 9a	2	2	2	2	2	2
11	Kościuszki 86	13	13	13	13	13	13
12	Kraśińskiego 1	14	14	14	14	14	14
13	Kraśińskiego 3	14	14	14	14	14	14
14	Kraśińskiego 5	14	14	14	14	14	14
15	Mickiewicza 12	2	2	2	2	2	2
16	Narutowicza 1	2	2	2	2	2	0
17	Narutowicza 2	4	4	4	4	3	3
18	Narutowicza 8	4	4	4	4	4	4
19	Piwna 56	3	3	3	3	3	3
20	Przemysłowa 2	10	10	10	10	10	10
21	Rynek Mariacki 3	4	4	4	4	4	4
22	Skośna 1	4	4	4	4	4	4
23	Skośna 8	6	6	6	6	6	6
24	Stadionowa 2	8	8	8	8	8	8
25	Szeroka 2	12	12	12	12	12	12
26	Szeroka 4	12	12	12	12	12	12
27	Szeroka 6	4	4	4	4	4	4
28	Szeroka 6A	80	80	80	80	80	80
29	Wyszyńskiego 2	14	14	14	14	14	14
30	Wyszyńskiego 4	14	14	14	14	14	14
31	Wyszyńskiego 8	16	16	16	16	16	16
32	Żeromskiego 3	14	14	14	14	14	14
33	Kościuszki (projektowany)	0	0	0	0	0	20
34	Zwycięstwa (projektowany)	0	0	0	0	0	55
<b>RAZEM</b>		<b>322</b>	<b>322</b>	<b>319</b>	<b>317</b>	<b>315</b>	<b>386</b>

2) w ramach wyżej przedstawionej prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach planuje się utrzymanie zasobu mieszkaniowego na co najmniej dotychczasowym poziomie technicznym.

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

Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków oraz lokali sporządzona została na podstawie przeglądów, dokonanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 z późn. zm.).

Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) oraz zlecone opinie dotyczące stanu technicznego obiektu stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia potrzeb remontowych i konserwacyjnych budynków.

Plan remontów i modernizacji wiąże się ze stanem technicznym budynków i lokali oraz wielkością środków finansowych przeznaczonych na ten cel. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia (w pierwszej kolejności realizować należy remonty instalacji wentylacyjnej oraz elektrycznej).

Przewidywane prace remontowe w kolejnych latach (obejmujące instalacje wentylacyjne, elektryczne, wod.-kan.), w budynkach będących w całości własnością Miasta Węgrowa przedstawia poniższa tabela:

Sumaryczna liczba budynków przewidywanych do remontu	Liczba budynków przewidywanych do remontu w poszczególnych latach				
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
13	2	3	3	3	2

Powyższa tabela dotyczy budynków zasobu znajdujących się pod następującymi adresami: Gdańska 69, Gdańska 108, Krasińskiego 1, Krasińskiego 3, Krasińskiego 5, Wyszyńskiego 2, Wyszyńskiego 4, Wyszyńskiego 8, Mickiewicza 12, Kościuszki 86, Przemysłowa 2, Stadionowa 2, Żeromskiego 3. Kolejność remontów będzie ustalana z uwzględnieniem stanu technicznego poszczególnych budynków oraz dostępnych środków.

Lokale znajdujące się w budynkach będących w całości własnością Miasta Węgrowa będą remontowane w ramach dostępnych środków z uwzględnieniem potrzeb zgłaszanych przez lokatorów oraz w okresie między zmianą lokatorów w danym lokalu.

Przewidywane prace remontowe w kolejnych latach (obejmujące instalacje elektryczne, wod.-kan., wymianę stolarki okiennie-drzwiowej, remonty podłóg) wewnątrz lokali wspólnot mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

Sumaryczna liczba lokali przewidywanych do remontu	Liczba lokali przewidywanych do remontu w poszczególnych latach				
	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
56	10	15	15	10	6

Remonty budynków z racji struktury własnościowej będą uzależnione od decyzji właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Pozycje wskazane w tabelach oraz zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych na realizację, lub zmianę priorytetów.



Jednocześnie nie zakłada się, że w latach 2026-2030 wystąpi konieczność wykonania dodatkowych remontów i prac modernizacyjnych, wynikających ze znacznego pogorszenia stanu technicznego budynków/lokali.

Długoterminowa strategia rozwoju Miasta Węgrowa ma na celu stopniowe zastępowanie najbardziej zdekapitalizowanego zasobu, eliminując jednocześnie koszty napraw głównych, remontów kapitałnych i modernizacji na rzecz utrzymania nowych budynków i lokali w stanie niepogorszonym.

### 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali z zasobu komunalnego prowadzona jest od 1997 r. Obecnie podstawą do ich sprzedaży jest uchwała Rady Miejskiej Węgrowa nr XLVIII/300/2010 z dnia 1 kwietnia 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych oraz określenia zasad ich sprzedaży (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. Nr 147, poz. 3502).

Sprzedaż lokali prowadzona jest w jedenastu budynkach wielorodzinnych. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 232, z tego sprzedanych zostało 157 (stan na dzień 01.10.2025 r.).

Lp.	Adres	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali stanowiących własność Miasta Węgrowa
1	Mickiewicza 10	8	1
2	Nowa 1	12	4
3	Nowa 3	19	2
4	Nowa 5	19	11
5	Piłsudskiego 7	18	6
6	Piłsudskiego 9	22	6
7	Piłsudskiego 19	40	10
8	Piłsudskiego 21	40	20
9	Przemysłowa 10	18	3
10	Stadionowa 6	18	6
11	Zwycięstwa 4	18	6
<b>RAZEM</b>		<b>232</b>	<b>75</b>

Zgodnie z powołaną wyżej uchwałą oraz w związku z uregulowaniem w 2022 r. stanu prawnego gruntu pod budynkiem przy ul. Gdańskiej 108, sprzedaż lokali jest również możliwa w tym budynku. Zależna jednak będzie od zainteresowania najemców.

Biorąc pod uwagę powyższe analizy i założenia można przyjąć, że sprzedaż w kolejnych latach będzie utrzymywała się na średnim poziomie 3 lokali rocznie.

#### 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki regulacji stawek czynszu.

Na potrzeby niniejszego programu przyjmuje się zasadę, że wzrost czynszu powinien uwzględnić średnioroczny wskaźnik<sup>1</sup> wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Ochroną dla najuboższych przed skutkami wzrostu czynszów powinna być odpowiednia pula lokali w ramach najmu socjalnego. Niezależnie od powyższego, ze względu na niskie dochody społeczeństwa zajmującego mieszkania komunalne na terenie Węgrowa, polityka czynszowa zmierzać powinna do sukcesywnej, ale umiarkowanej ekonomizacji czynszów, tzn. powinny być one podwyższone w sposób przystępny, przy jednoczesnej obserwacji bilansu wpływów do ponoszonych wydatków.

Zastosowanie powyższej polityki, pozwoli jednak na pokrycie jedynie nieco ponad 40% kosztów remontów zasobu mieszkaniowego, ze względu na utrzymujący się spadek proporcji stawki bazowej względem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych<sup>2</sup>.

Przyjmuje się, że optymalny wskaźnik procentowy proporcji stawki bazowej czynszu do wartości odtworzeniowej powinien wynosić 2,5%.

Dlatego też uzasadnione jest zwiększanie stawek czynszu zgodnie z zasadą, określoną w poniższej tabeli. Prognozowana waloryzacja stawek czynszu w latach 2026-2030 uwzględniająca średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym:

Lp.		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Planowane terminy	1 stycznia	1 lipca	1 lipca	1 lipca	1 lipca	1 lipca
2.	Wielkość podwyżki	-	$i^* + 0,5\%$	$i^* + 0,5\%$	$i^* + 0,5\%$	$i^* + 0,5\%$	$i^* + 0,5\%$

$i^*$  oznacza średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany przez prezesa GUS

Jednocześnie, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

<sup>1</sup> Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

<sup>2</sup> Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 września 2025 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2025 r. poz. 8290) w okresie od dnia 1 października 2025 r. do dnia 31 marca 2026 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, z wyłączeniem m. st. Warszawy wynosi 7 004,17 zł.

- 1) położenia budynku,
- 2) położenia lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

W wykonaniu ww. przepisu należy stosować współczynniki zwiększające i zmniejszające stawkę bazową, zawarte w załączniku nr 1 i 2 do niniejszego programu.

Długoterminowa strategia rozwoju ma na celu stopniową waloryzację stawek czynszu, prowadzącą w konsekwencji do ich unormowania na poziomie pozwalającym na finansowanie gospodarki mieszkaniowej, w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta Węgrowa bez korzystania z innych źródeł zewnętrznych. Odnowienie zasobu komunalnego, ze względu na niższe koszty utrzymania, ma wg założeń spowodować w przyszłości obniżenie stawek czynszu.

Na obniżenie kosztów utrzymania odnowionego zasobu wpłynie:

- zastąpienie zdekapitalizowanych nieruchomości nowymi, niewymagającymi modernizacji ani remontów, a jedynie utrzymania w stanie niepogorszonym,
- zmniejszenie rozproszenia geograficznego docelowego zasobu, co ułatwi zarządzanie zasobem w szczególności w kwestiach logistycznych.

#### **5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza PGK sp. z o.o. do którego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należytych stanach zarządzanych nieruchomości wraz z przyległościami (w tym usuwanie drobnych awarii, wykonywanie drobnych napraw i remontów zapobiegawczych, utrzymanie czystości),
- 2) nadzorowanie wymaganych prawem okresowych kontroli stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) typowanie robót do wykonania, opracowywanie szacunkowych kosztów wykonania robót,
- 4) zawieranie umów z dostawcami mediów oraz usług, nadzór nad prawidłowym wykonaniem warunków umów oraz ich rozliczanie,
- 5) obsługa umów najmu lokali komunalnych i użytkowych (w tym naliczanie i egzekwowanie opłat) oraz obsługa księgowo-finansowa administrowanych obiektów,
- 6) windykacja należności, w tym udział w postępowaniach sądów i organów egzekucyjnych oraz egzekwowanie ich decyzji (w tym związanych z eksmisją lokatorów),
- 7) prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

## 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta Węgrowa. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne. Planowane na lata 2026-2030 stawki czynszu, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu określono w rozdziale 4 niniejszego programu.

Na chwilę obecną finansowanie podstawowe nie jest wystarczające do prowadzenia skutecznej gospodarki mieszkaniowej, dlatego też konieczne jest równoległe finansowanie ze źródeł dodatkowych, takich jak:

- środki własne Miasta Węgrowa,
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- fundusze strukturalne Unii Europejskiej,
- programy rządowe wspierania budownictwa mieszkaniowego,
- wpływy z lokali użytkowych.

Długoterminowa strategia rozwoju ma na celu doprowadzenie do samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, bez równoległego finansowania ze źródeł dodatkowych, poprzez odnowienie zasobu komunalnego i tym samym obniżenie kosztów jego bieżącego utrzymania.

## 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Wysokość wydatków w poszczególnych kategoriach przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj kosztów w mln. zł \ Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	0,86	0,91	0,98	1,07	1,39
Kwota przewidziana na remonty*	0,60	0,62	0,65	0,67	0,69
Koszty modernizacji	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Węgrów jest jednym ze współwłaścicieli	0,19	0,20	0,21	0,23	0,24
Koszty inwestycyjne	2,93			14,98	

\* Na potrzeby niniejszego programu, uwzględniając niewystarczające przychody z tytułu czynszów, w tej pozycji wykazano środki, jakie PGK Sp. z o.o. jest w stanie wygospodarować na remonty, po odliczeniu innych kosztów.

Długoterminowa strategia rozwoju ma na celu optymalizację bilansu wpływów względem ponoszonych wydatków. Odnowienie zasobu komunalnego pozwoli na minimalizację niemal wszystkich kosztów gospodarki mieszkaniowej (modernizacji, inwestycji, remontów, bieżącej eksploatacji) pozwalając tym samym, na jej efektywne prowadzenie.

## **8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.**

Nie przewiduje się prowadzenia remontów budynków wymagających dostarczenia lokatorom lokali zamiennych na czas remontu. Lokale zamienne będą dostarczane natomiast dla rodzin z budynków przeznaczonych do wyłączenia z eksploatacji.

Ponadto zamiany lokali będą dokonywane na zasadach przewidzianych w stosownej uchwale Rady Miejskiej Węgrowa. Aktualnie zasady te są określone w uchwale nr XXXVI/234/2021 Rady Miejskiej Węgrowa z dnia 31 maja 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Węgrowa (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5995 z późn. zm.), w sposób zapewniający bardziej efektywne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego.

W dalszym ciągu prowadzona będzie sprzedaż lokali o wyższym standardzie z mieszkaniowego zasobu Miasta Węgrowa. Uchwała nr XLVIII/300/2010 Rady Miejskiej Węgrowa z dnia 1 kwietnia 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych oraz określenia zasad ich sprzedaży (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. Nr 147 poz. 3502) umożliwia zapłatę w ratach za wykupiony lokal przez najemców oraz dwie wielkości bonifikat tj. 60% od ceny zakupu lokalu mieszkalnego równej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, gdy nabywca wpłaca cenę jednorazowo i 30% od ceny lokalu mieszkalnego równej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, gdy nabywca korzysta z rozłożenia ceny na raty. Ponadto uchwała zawiera w formie załącznika wykaz budynków, w których z uwagi na miejsce położenia, stan techniczny budynku lub przeznaczenie lokali na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych sprzedaż nie będzie prowadzona. Oznacza to, że do sprzedaży przeznaczają się tylko lokale znajdujące się w budynkach o najwyższym standardzie. Dla osób o niskich dochodach nadal będzie utrzymywany mieszkaniowy zasób miasta, w jego skład wchodzić będą przede wszystkim lokale mieszkalne o niższym standardzie oraz lokale z przeznaczeniem na najem socjalny.

W celu powiększania mieszkaniowego zasobu Miasta Węgrowa, jak też zwiększenia dostępności do mieszkań dla gospodarstw domowych o umiarkowanych i średnich dochodach, które spowodują zmniejszenie liczby osób oczekujących na lokale z komunalnego zasobu mieszkaniowego, Miasto Węgrów będzie na bieżąco monitorowało możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych umożliwiających realizację inwestycji mieszkaniowych.

**Załącznik nr 1 do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
miasta Węgrowa na lata 2026 - 2030**

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Węgrowa określa uchwała nr XXXVI/234/2021 Rady Miejskiej Węgrowa z dnia 31 maja 2021 r. w przedmiotowej sprawie (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2021 r. poz. 5995 z późn. zm.).

Przyjmuje się, że stawka czynszu 6,13 zł/m<sup>2</sup> jest stawką bazową uwzględniającą średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez prezesa GUS za rok poprzedni. 100 % stawki bazowej ma zastosowanie do mieszkania o najniższym standardzie.

Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu podlegają zsumowaniu. Czynniki te nie dotyczą lokali w ramach najmu socjalnego.

Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi 50% stawki bazowej.

<b>Lp. Czynniki zmieniające stawkę czynszu</b>	<b>% stawki bazowej</b>
1. Dobry stan techniczny budynku	+ 5%
2. Dostateczny stan techniczny budynku	0%
3. Wyposażenie budynku w windę	+ 8%
4. Wyposażenie lokalu w kuchnię indukcyjną, gazową	+ 2%
5. Położenie budynku w strefie II	- 5%
6. Usytuowanie mieszkań w budynku <sup>1</sup>	
- parter	- 5%
- piętro I	+ 5%
- piętro II	+ 3%
- piętro III	0%
- piętro IV	- 5%
7. Gaz przewodowy <sup>2</sup>	+ 5%
8. Ciepła woda <sup>3</sup>	+ 8%
9. Centralne ogrzewanie <sup>4</sup>	+ 17%

Usytuowanie mieszkań<sup>1</sup> - w budynkach parterowych i dwukondygnacyjnych stosuje się stawkę podstawową.

Gaz przewodowy<sup>2</sup> – koszty związane z konserwacją i modernizacją sieci bez urządzenia końcowego (kuchenki gazowej); w przypadku doposażenia w medium – do dotychczasowej stawki czynszowej należy dodać 5%.

Ciepła woda<sup>3</sup> – woda pochodząca nie tylko z urządzeń służących do podgrzania wody w całym budynku, ale także indywidualnych term montowanych przez wynajmującego: w przypadku doposażenia w medium – do dotychczasowej stawki czynszowej należy dodać 8% na koszty związane z nakładami, eksploatacją i konserwacją urządzeń służących do podgrzania wody.

Centralne ogrzewanie<sup>4</sup> – zbiorcza instalacja jak również indywidualne źródło ogrzewania (nie zasilane paliwem stałym); w przypadku doposażenia w medium – do dotychczasowej stawki czynszowej należy dodać 17% na koszty związane z nakładami, eksploatacją i konserwacją urządzeń służących do ogrzewania lokalu.



**Załącznik nr 3 do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
miasta Węgrowa na lata 2026 – 2030**

**1. Wykaz gruntów pod mieszkaniowym zasobem komunalnym, będących w całości własnością  
Miasta Węgrowa**

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia działki do obsługi mieszkań /w ha/	Numer działki	Powierzchnia ogólna działki /w ha/	Stan prawny nieruchomości
1	Gdańska 1	0,0363	3259/3	0,0363	SI1W/00012636/7
2	Gdańska 3	0,0179	3259/2	0,0179	uregulowany
3	Gdańska 69	0,2094	5410/5	0,2094	SI1W/00028991/8
4	Gdańska 71a	0,0974	5411/1	0,0974	uregulowany
5	Gdańska 72	0,0460	3016/4	0,1971	SI1W/00052902/5
6	Gdańska 108	0,3026	5401/56	0,3026	SI1W/00060752/7
7	Kilińskiego 4	0,0655	3653	0,0655	uregulowany
8	Kościuszki 4	0,0394	3651/2	0,0394	uregulowany
9	Kościuszki 9 Kościuszki 9a	0,1250	5781/1	0,1250	SI1W/00029444/6
10	Kościuszki 86	0,1490	5960/4	0,1490	SI1W/00006940/6
11	Kraśnińskiego 1	0,0576	5891/13	0,0576	SI1W/00028985/3
		0,0168	5891/19	0,0168	
12	Kraśnińskiego 3	0,0483	5891/9	0,0483	SI1W/00028985/3
		0,0033	5891/10	0,0033	
		0,0168	5891/22	0,0168	
		0,0078	5891/23	0,0078	
13	Kraśnińskiego 5	0,0525	5891/3	0,0525	SI1W/00028985/3
		0,0039	5891/25	0,0039	
14	Mickiewicza 12	0,0284	3914/5	0,0284	SI1W/00064803/8
		0,1105	3914/7	0,1105	
15	Narutowicza 1	0,0346	5766/2	0,0346	SI1W/00026556/3
16	Narutowicza 2	0,0505	3259/1	0,0505	SI1W/00012886/4
17	Narutowicza 8	0,1067	5735/4	0,1067	SI1W/00040071/3
18	Piwna 56	0,0950	5789	0,0950	SI1W/00026533/6
19	Przemysłowa 2	0,0354	5769/2	0,0354	SI1W/00028986/0
20	Rynek Mariacki 3	0,0813	5773/13	0,0813	SI1W/00028244/7
21	Skośna 1	0,0459	5110/5	0,0459	SI1W/00028980/8
22	Skośna 8	0,1036	4207	0,1036	SI1W/00073960/2
23	Stadionowa 2	0,1220	5904/7	0,1220	SI1W/00022494/2
24	Szeroka 2	0,4806	5828/3	0,4806	SI1W/00028986/0
25	Szeroka 4				
26	Szeroka 6	0,1072	5828/1	0,1072	SI1W/00026438/0
27	Szeroka 6a	0,6271	5816/2	0,8332	SI1W/00026438/0
28	Wyszyńskiego 2	0,0603	5891/1	0,0603	SI1W/00028985/3
		0,0090	5891/27	0,0090	
29	Wyszyńskiego 4	0,0533	5891/2	0,0533	SI1W/00028985/3
		0,0128	5891/29	0,0128	
30	Wyszyńskiego 2, Wyszyńskiego 4, Kraśnińskiego 5	0,0016	5891/28	0,0016	SI1W/00028985/3
		0,1122	5891/5	0,1122	
		0,0006	5891/4	0,0006	
		0,0064	5894/12	0,0064	SI1W/00052571/5
		0,0126	5891/7	0,0126	SI1W/00028985/3
		0,0276	5891/24	0,0276	
31	Wyszyńskiego 8	0,0045	5891/26	0,0045	SI1W/00028986/0
		0,1566	4850/3	0,1566	
		0,0443	6322/9	0,0443	



32	Żeromskiego 3	0,0497	5769/21	0,0497	SI1W/00028986/0
		0,0111	5769/20	0,0111	
		0,0032	5769/25	0,0032	
<b>Razem</b>		<b>3,8901</b>		<b>4,2473</b>	

**2. Wykaz gruntów z udziałami Miasta Węgrowa, na których znajduje się część mieszkaniowego zasobu komunalnego (wspólnoty mieszkaniowe)**

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia a działki do obsługi mieszkań /w ha/	Numer działki	Powierzchnia a ogólna działki /w ha/	Stan prawny nieruchomości	Uwagi dot. udziału Miasta Węgrowa
1	Mickiewicza 10	0,0018	3914/4	0,0229	KW	udz. 3130/40630
		0,0067	3914/6	0,0867	SI1W/00029318/4	
2	Nowa 1	0,0077	5769/15	0,0254	KW SI1W/00041363/4	udz. 18500/61300
		0,0104	5769/17	0,0848	KW SI1W/00041362/7	udz.127942/170742 (działka wspólna z Żeromskiego 3)
3	Nowa 3	0,0048	5769/12	0,0512	KW SI1W/00046428/3	udz. 997/10600
		0,0894	5769/5	0,0894	KW SI1W/00028986/0	własność MW
		0,0836	5769/3	0,1741	KW SI1W/00046430/0	udz. 12811/26664 (działka wspólna z Nowa 5 i Przemysłowa 2)
4	Nowa 5	0,0274	5769/4	0,0457	KW SI1W/00066080/7	udz. 6390/10640
5	Piłsudskiego 7	0,0285	5800/2	0,0887	KW SI1W/00045029/9	udz. 30497/95052
6	Piłsudskiego 9	0,0156	5891/16	0,0538	KW SI1W/00041962/3	udz. 3219/11098
7	Piłsudskiego 19	0,0215	4849/2	0,0877	KW SI1W/00040737/0	udz. 4094/16709
8	Piłsudskiego 21	0,0442	4849/4	0,0900	KW SI1W/00042953/4	udz. 8211/16709
9	Piłsudskiego 19, 21	0,0253	4849/1	0,0686	KW SI1W/00040738/7	udz. 12305/33418
10	Przemysłowa 10	0,0218	5877/1	0,1264	KW SI1W/00058842/8	udz. 1524/8834
11	Stadionowa 6	0,0326	5907/6	0,1069	KW SI1W/00050877/6	udz.26835/87915
12	Zwycięstwa 4	0,0136	5891/12	0,0420	KW SI1W/00042494/8	udz.3389/10481
13	Zwycięstwa 4, Piłsudskiego 9, Kraśińskiego 1, Kraśińskiego 3	0,0711	5891/17	0,1227	KW SI1W/00041963/0	udz. 20643/35614
		0,0491	5891/8	0,0847	KW SI1W/00041963/0	udz. 20643/35614
		0,0030	5891/11	0,0030	KW SI1W/00028985/3	własność MW
		0,0370	5891/20	0,0370	KW SI1W/00028985/3	własność MW
		0,0293	5891/21	0,0293	KW SI1W/00028985/3	własność MW
<b>Razem</b>		<b>0,6244</b>		<b>1,5210</b>		