

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA MŁAWA  
z dnia**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Miasta Mława na lata 2023 - 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.) oraz 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 2022 poz. 172) Rada Miasta Mława uchwala, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Mława na lata 2023-2028 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Lech Prejs**

RADCA PRAWNY  
*Krzyśtof Cybiński*  
Krzysztof Cybiński  
OL-1593



**Uzasadnienie do  
UCHWAŁY Nr  
RADY MIASTA MŁAWA**

**z dnia**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Miasta Mława na lata 2023 - 2028**

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 poz. 172) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy program winien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:



- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mława w latach 2023-2028, dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w zakresie: wielkości mieszkaniowego zasobu miasta, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, sprzedaży lokali, nowych inwestycji, polityki czynszowej, finansowania działalności operacyjnej i rozwoju zasobu.

Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowią podstawę do działania dla władz miasta w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego.

Mając na uwadze zapisy ustawy zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Mława.



**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
Miasta Mława na lata 2023-2028**

**ROZDZIAŁ 1  
Postanowienia ogólne**

**§1.** 1. Podstawowym celem i założeniem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Mława jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy. Jest to dokument strategiczny, który określa zasady i cele prowadzonej przez Miasto Mława polityki mieszkaniowej, tworzącej warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej.

2. Aby prawidłowo realizować zadania ustawowe zwłaszcza w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto Mława będzie wykorzystywało zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak również może korzystać z innych rozwiązań prawnych, umożliwiających realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, także przy udziale podmiotów zewnętrznych i z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m. in. w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021r. poz. 2224), ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022r. poz. 377), ustawy z dnia 16 grudnia 2020r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2021r. poz. 223) oraz innych ustaw umożliwiających pozyskiwanie środków na działania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

**§2.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zostaje opracowany na lata 2023-2028 i obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2023-2028;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028;

- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

**§3.** 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Mława tworzą lokale, położone w budynkach stanowiących własność Miasta Mława, lokale będące własnością Gminy, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, lokale w budynkach TBS sp. z o. o., w których gmina posiada prawo wskazania najemcy oraz lokale z nieuregulowanym stanem prawnym, które zostały oddane w zarząd zlecony.

2. Zasób mieszkaniowy Miasta Mława stanowią:

- 1) 701 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 27 797,05m<sup>2</sup>, w tym:
  - a) 401 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15 811,09m<sup>2</sup>, położonych w 40 budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta Mława,
  - b) 248 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 10 420,01m<sup>2</sup>, położonych w 55 budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych,
  - c) 31 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 376,33m<sup>2</sup>, położonych w 2 budynkach stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Mławie,
  - d) 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 189,62m<sup>2</sup> w 2 budynkach, którymi Miasto Mława dysponuje, ale ich stan prawny nie jest uregulowany.
- 2) 87 lokali socjalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 3 113,81m<sup>2</sup>.

**§4.** Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy oraz wyposażenie lokali w instalacje przedstawiono w tabeli nr 1.



Tabela nr 1

Lp.	Adres	Ilość lokali			Pow. użytki. m <sup>2</sup>			Wyposażenie lokali							Ilość kondygnacji
		Ogółem	wyodrębnione	niewyodrębnione	ogółem	wyodrębnione	niewyodrębnione	c. o.	c. w.	woda	kanalizacja	gaz	łazienka	WC	
1	Chrobrego 2	29+3(U)	22+3(U)	6	957,32	688,83+111,1(U)	180,22	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		4
2	Chrobrego 4	27+1(U)	25+1(U)	2	1263,00	1137+48,0(U)	78,0	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		4 1/2
3	Długa 16	8+2(U)	5+2	3	419,39	293,69	125,70	etażowe gaz.	+	+	+	+	+		2
4	Graniczna 84/1	14	7	7	553	266,0	287,0	etażowe gaz.	+	+	+	+	+		3
5	Graniczna 84/2	14	2	12	553	88	46,0	etażowe gaz.	+	+	+	+	+		3
6	Grzebskiego 1a	-	-	1	-	-	50,30	+	+	+	+	+	+		3
7	Grzebskiego 4	-	-	1	-	-	37,50	+	+	+	+	+	+		4
8	Kościelna 7	5	2	3	207,80	86,83	120,97	piecowe	-	+	-	-	+		2
9	Lelewela 12/14	45	38	7	1907,60	1652,50	255,10	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		5
10	Lelewela 12/14a	30	18	12	1275,70	765,30	510,40	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		5
11	Leśna 6	-	-	4	-	-	165,30	etażowe gazowe	+	+	+	+	+		3 1/2
12	Narutowicza 1	24	20	4	937,30	786,0	151,30	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		4
13	Narutowicza 19/2	20	17	3	942,30	758,60	183,70	+	+	+	+	+		4	
14	Narutowicza 19/3	20	16	4	941,70	781,80	159,90	+	+	+	+	+		4	
15	Narutowicza 19/4	20	17	3	952,20	756,00	196,20	+	+	+	+	+		4	
16	Narutowicza 19/5	20	14	6	955,70	657,9	297,80	+	+	+	+	+		4	
17	Napoleońska 21	49	33	16	2376,56	1763,62	612,94	+	+	+	+	+		5	
18	Napoleońska 25/1	14	9	5	553,0	347,0	206,0	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		3
19	Os. Młodych 10	-	-	2	-	-	95,40	+	+	+	+	+		5	
20	Os. Młodych 11	20	18	2	1233,40	1120,80	112,60	+	+	+	+	+		5	
21	Os. Młodych 12	-	-	1	-	-	72,8	+	+	+	+	+		5	
22	Padlewskiego 1	24	18	6	1030,01	787,32	242,69	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		4
23	Padlewskiego 1/1	28	25	3	1257,14	1143,14	114,00	etażowe gazowe	+	+	+	+	+		4
24	Padlewskiego 1/2	24	19	5	1031,53	837,00	194,53	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		4
25	Padlewskiego 4/6	24	21	3	959,89	856,89	103,00	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		4
26	Płocka 50	24	23	1	904,17	877,46	26,71	+	+	+	+	+		4	
27	Płocka 5/7	24	19	5	1202,54	961,14	241,40	+	+	+	+	+		4	
28	Płocka 11/13	24	19	5	1195,56	952,39	243,17	+	+	+	+	+		4	
29	18 Stycznia 3	15+1(U)	1+1(U)	14	772,47	58,02+62 (U)	652,45	piecowe	+	+	+	+	+		3
30	Stary Rynek 1	*****	-	4	-	-	174,09	piecowe	+	+	+	+	+		3
31	Stary Rynek 2	6+3(U)	3+3(U)	3	739,49	234+308,64(U)	196,40	piecowe	-	+	+	-	+		3



32	Stary Rynek 9	10+1(U)	1(U)	10	537,92	116,70	421,22	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		3 <sup>1/2</sup>
33	Stary Rynek 11	8+2(U)	1(U)	8 + 1(U)	555,14	83,23(U)	375,45+96,46(U)	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		3
34	Stary Rynek 14	18+2(U)	16+2(U)	2	1334,51	775,15+477,36(U)	82,00	+	+	+	+	+			4
35	Stary Rynek 16	8+2(U)	6+2(U)	3	456,29	231,02+86,54(U)	138,73	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		2
36	Szewska 1	-	-	2	-	-	91,25	etażowe gaz.	+	+	+	+	+		5
37	Sportowa 16	4	2	2	114,33	58,00	56,33	etażowe gaz.	+	+	+	+	+		1
38	Słowackiego 5	9	7	2	508,67	377,00	131,67	+	-	+	+	-	+		2 <sup>1/2</sup>
39	Słowackiego 14	-	-	2	-	-	95,60	+	+	+	+	+	+		2
40	Sienkiewicza 13/13 m. 9 SM Zawkrze	-	-	1	-	-	28,63	+	+	+	+	+	+		4
41	Piłsudskiego 16	12	10	2	536,57	455,52	81,05	+	+	+	+	+	+		3
42	Piłsudskiego 45	7	5	2	209,69	157,80	51,89	etażowe gaz.	+	+	+	+	+		2
43	Piłsudskiego 55	5	4	1	202,15	173,48	28,67	piecowe	-	+	+	-	+		1
44	Rynkowa 10	8+2(U)	2(U)	8	561,67	193,40(U)	368,27	piecowe/etażowe gaz.	+/-	+	+	+	+		3
45	Rynkowa 16	6+1(U)	1(U)	6	319,97	90,0(U)	229,97	piecowe	-	+	+	-	+/-	+	2
46	3 Maja 3A	-	-	3	-	-	129,10	+	+	+	+	+	+		5
47	3 Maja 3B	-	-	2	-	-	75,30	+	+	+	+	+	+		5
48	Tuwima 5	18	13	5	734,11	491,91	242,20	+	+	+	+	+	+		3
49	Tuwima 7	18	16	2	731,16	673,02	58,14	+	+	+	+	+	+		3
50	Warszawska 37	6	3	3	305,37	131,02	174,35	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		2
51	Wysoka 13	-	-	8	-	-	346,40	+	+	+	+	+	+		3 <sup>1/2</sup>
52	Wysoka 17	-	-	2	-	-	82,20	+	+	+	+	+	+		3 <sup>1/2</sup>
53	Żwirki 15	12	4(U)	12	766,25	291,86(U)	474,39	piecowe	-	+	+	-	+/-	+	3
54	Żeromskiego 5/1	6+1(U)	-	6+1 (U)	575,67	-	426,11+149,56(U)	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+/-	+	4
55	Żwirki 20	8+5użytk.	5+5użytk.	3	451,85	156,30+154,0(U)	141,55	etażowe gaz.	+	+	+	+	+		3
56	18 Stycznia 7	4	-	4	169,98	-	169,98	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		2
57	Graniczna 84	8	-	8	304,00	-	304,00	piecowe	-	+	+	-	+		1
58	Komunalna 3	12	-	12	411,90	-	411,90	etażowe gaz.	+	+	+	+	+		1
59	Komunalna 5	14	-	14	492,38	-	492,38	etażowe gaz.	+	+	+	+	+		1
60	Komunalna 7	14	-	14	468,72	-	468,72	etażowe gaz.	+	+	+	+	+		1
61	Komunalna 9	14	-	14	492,38	-	492,38	etażowe gaz. \	+	+	+	+	+		1
62	Lelewela 4	2	-	2	99,04	-	99,04	piecowe	-	+	+	-	+		1
63	Mickiewicza 10	4	-	4	176,98	-	176,98	piecowe	-	+	+	-	+		2
64	Mickiewicza 16	24	-	24	947,77	-	947,77	etażowe gazowe	+	+	+	+	+		3 <sup>1/2</sup>
65	Napoleońska 25	7	-	7	304,00	-	304,00	piecowe	-	+	+	-	+/-	+	1
66	Napoleońska 25a	22	-	22	750,29	-	750,29	etażowe gazowe	+	+	+	+	+		4
67	Narutowicza 13	6	-	6	225,92	-	225,92	piecowe	-	+	+	-	+/-	+	2

*Zpc*

68	Narutowicza 15	10	-	10	538,99	-	538,99	piecowe	-	+	+	-	+		2 1/2
69	Ordona 10	30	-	30	798,68	-	798,68	piecowe	-	+	+	-	-	+	3
70	Płocka 100	6	-	6	229,70	-	229,70	+	+	+	+	+	+		2
71	Reymonta 7	9	-	9	402,80	-	402,80	piecowe	-	+	+	-	+		2 1/2
72	Reymonta 7a	2	-	2	72,00	-	72,00	piecowe	-	+	+	-	+		1
73	Sienkiewicza 27	4	-	4	149,08	-	149,08	+	+	+	+	-	+		1 1/2
74	Słowackiego 1	21	-	21	1156,97	-	1156,97	piecowe	-	+	+	-	+		2 1/2
75	Słowackiego 3	10	-	10	544,41	-	544,41	piecowe	-	+	+	-	+		2 1/2
76	Słowackiego 3a	26	-	26	883,55	-	883,55	etażowe gazowe	+	+	+	+	+		3
77	Słowackiego 8	4	-	4	235,20	-	235,20	etażowe gazowe	+	+	+	+	+		2
78	Słowackiego 10	21	-	21	1173,99	-	1173,99	piecowe.	-	+	+	-	+		2 1/2
79	Słowackiego 12	31	-	31	1485,62	-	1485,62	piecowe	-	+	+	-	+/-	+	2 1/2
80	Smolarnia 6	-	-	27	-	-	830,76	+	+	+	+	-	+		4
81	Smolarnia 7	6	-	6	227,00	-	227,00	piecowe	-	+	+	-	-	+	1 1/2
82	Sportowa 19	4	-	4	137,04	-	137,04	piecowe	-	+	+	-	+/-	+	2
83	Warszawska 23	3+1 org.	-	3+1 org.	187,01	-	109,31+77,70	piecowe/etażowe gaz.	+	+	+	+	+		1
84	Warszawska 25	4	-	4	192,12	-	192,12	+	+	+	+	+	+		1
85	Warszawska 30	3	-	3	122,16	-	122,16	+	-	+	+	+	+		2
86	Warszawska 34	6	-	6	158,03	-	158,03	piecowe	-	+	+	-	-	+	1 1/2
87	Wójtostwo 10	9	-	9	338,64	-	338,64	piecowe	-	+	+	-	+		2
88	Wójtostwo 10a	4	-	4	112,13	-	112,13	piecowe	-	+	+	-	+/-	+	2
89	Wójtostwo 11	6	-	6	114,42	-	114,42	piecowe	-	+	+	-	-	+	1 1/2
90	Wójtostwo 58	2	-	2	81,06	-	81,06	piecowe	-	+	+	-	+/-	+	1
91	Wymyślin 4	8	-	8	361,95	-	361,95	piecowe	-	+	+	-	-	+	1 1/2
92	Zabrody 3	1	-	1	44,60	-	44,60	etażowe gazowe	+	+	+	+	+		1
93	Zduńska 20	4	-	4	134,80	-	134,80	+	+	+	+	+	+		2
94	Żwirki 20a	1	-	1	54,82	-	54,82	piecowe	-	+	+	-	+		2
95	Żwirki 29	8	-	8	277,90	-	277,90	piecowe	-	+	+	-	-	+	2

Objaśnienia:

U - lokal usługowy



§5. 1. Miasto Mława dodatkowo wynajmuje lokale w budynkach usytuowanych w Mławie przy:

- a) ul. Abp\*a Nowowiejskiego 10 – 24 lokale,
- b) ul. Smolarnia 6 – 7 lokali.

2. Wyposażenie lokali, o których mowa w ust. 1, w instalacje przedstawiono w tabeli nr 1a.

**Tabela nr 1a**

Lp.	Adres	Ilość lokali			Pow. użytk. m <sup>2</sup>			Wyposażenie lokali							
		Ogółem	wyodrębnione	niewyodrębnione	ogółem	wyodrębnione	niewyodrębnione	c. o.	c. w.	woda	kanalizacja	gaz	łazienka	wc	Ilość kondygnacji
1.	Abpa Nowowiejskiego 10	2 4	-	24	1069,12	-	1069,12	+	+	+	+	-	+		3
2.	Smolarnia 6	-	-	7	307,21	-	307,21	+	+	+	+	-	+		4
3.	A. Torfa Załęskiego 2B	-	-	2											

*Zepter*

3. Miasto Mława zarządza lokali w budynkach usytuowanych w Mławie przy:

- a) ul. Mickiewicza 14 - 11 lokali,
- b) ul. Warszawska 50 - 10 lokali.

4. Wyposażenie lokali, o których mowa w ust. 3, w instalacje przedstawiono w tabeli nr 1b.

**Tabela nr 1b**

L p.	Adres	Ilość lokali			Pow. użytk. m <sup>2</sup>			Wyposażenie lokali							Ilość kondygnacji
		ogółem	wyodrębnione	niewyodrębnione	ogółem	wyodrębnione	niewyodrębnione	C.O.	C.W.	woda	kanalizacja	gaz	łazienka	WC	
1.	Mickiewicza 14	11	-	11	134,80	-	134,80	piecowe	-	-	+	-		+/-	2
2.	Warszawska 50	10	-	10	54,82	-	54,82	piecowe	-	-	+	-		+/-	2

§6. 1. Przedstawiona prognoza wielkości zasobu ma charakter szacunkowy i zakłada utrzymanie liczby lokali na podobnym poziomie w związku budową nowych oraz przebudową istniejących budynków, z planowaną sprzedażą na rzecz najemców, jak również w związku z potrzebą wykwaterowań z budynków wyeksploatowanych z uwagi m. in. na ich rozbiórkę.

2. Liczba lokali w okresie 2017 – 2022 uległa niewielkiemu zmniejszeniu. Na dynamikę zmian liczby lokali miał wpływ ubytek lokali spowodowanych ich sprzedażą, jak również przyrost lokali w wyniku realizacji budownictwa komunalnego.

3. W zależności od możliwości finansowych Miasta Mława podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

§7. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Mława określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) rodzaj zabudowy;
- 3) konstrukcja ścian i fundamentów oraz pokrycie dachu;
- 4) wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- 5) aktualny stan budynków i stopień ich zużycia;
- 6) wykonanie niezbędnych napraw.

2. Ogólny stan techniczny określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

§8. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Adres	Konstrukcja			Stan techniczny				
		Ściany	Dach	Fundamenty	Ściany	Dach	Fundamenty	Stolarka	Instalacje
1	Chrobrego 2	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
2	Chrobrego 4	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
3	Długa 16	Murowane	Beton	Kamienny	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Dobry
4	Graniczna 84/1	Murowane	Beton	Beton	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5	Graniczna 84/2	Murowane	Beton	Beton	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
6	Grzebskiego 1a	Murowane	Beton	Beton	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
7	Grzebskiego 4	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
8	Kościelna 7	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Zły- pokrycie	Średni	Dobry	Dostateczny
9	Lelewela 12/14	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
10	Lelewela 12/14a	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
11	Leśna 6	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
12	Narutowicza 1	Murowane	Beton	Żelbet	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Dobry
13	Narutowicza 19/2	Prefabrykat	Prefabrykat	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
14	Narutowicza 19/3	Prefabrykat	Prefabrykat	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
15	Narutowicza 19/4	Prefabrykat	Prefabrykat	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
16	Narutowicza 19/5	Prefabrykat	Prefabrykat	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
17	Napoleońska 21	Prefabrykat	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
18	Napoleońska 25/1	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
19	Osiedle Młodych 10	Prefabrykat	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
20	Osiedle Młodych 11	Prefabrykat	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
21	Osiedle Młodych 12	Prefabrykat	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
22	Padlewskiego 1	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
23	Padlewskiego 1/1	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
24	Padlewskiego 1/2	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
25	Padlewskiego 4/6	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
26	Płocka 50	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
27	Płocka 5/7	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
28	Płocka 11/13	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Średni	Dobry	Dobry	Średni
29	18 Stycznia 3	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Dostateczny	Zły-pokrycie	Średni	Dobry/Średni	Dostateczny
30	Stary Rynek 1	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
31	Stary Rynek 2	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Dobry	Średni	Średni	Dobry	Średni
32	Stary Rynek 9	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Średni
33	Stary Rynek 11	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Średni	Średni	Dobry	Średni

34	Stary Rynek 14	Murowane	Beton	Cegła	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
35	Stary Rynek 16	Murowane	Więźba drewniana	Cegła+kamień	Dobry	Dobry	Średni	Dobry	Średni
36	Szewska 1	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
37	Sportowa 16	Murowane	Beton	Beton	Dobry	Dostateczny	Dobry	Dobry	Średni
38	Słowackiego 5	Murowane	Więźba drewniana	Beton	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
39	Słowackiego 14	Murowane	Więźba drewniana	Beton	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
40	Sienkiewicza 13/13 m. 9 SM Zawkrze	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Średni	Dobry
41	Piłsudskiego 16	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
42	Piłsudskiego 45	Murowane	Beton	Beton	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
43	Piłsudskiego 55	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Średni
44	Rynkowa 10	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Średni
45	Rynkowa 16	Drewno	Więźba drewniana	Cegła+kamień	Średni	Dobry	Dostateczny	Dobry	Średni
46	3 Maja 3A	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
47	3 Maja 3B	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
48	Tuwima 5	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
49	Tuwima 7	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
50	Warszawska 37	Murowane	Więźba drewniana	Kamień	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Średni
51	Wysoka 13	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
52	Wysoka 17	Murowana	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
53	Żwirki 15	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Średni	Średni	Dobry	Dostateczny
54	Żeromskiego 5/1	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Średni	Średni	Dobry	Dostateczny
55	Żwirki 20	Murowane	Więźba drewniana	Beton	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
56	18 Stycznia 7	Murowane	Beton	Beton	Dobry	Średni	Średni	Dobry	Średni
57	Graniczna 84	Murowane	Beton	Beton	Średni	Średni (brak ocieplenia)	Średni	Dobry	Średni
58	Komunalna 3	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
59	Komunalna 5	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
60	Komunalna 7	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
61	Komunalna 9	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
62	Lelewela 4	Murowane	Więźba drewniana	Beton	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Średni
63	Mickiewicza 10	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
64	Mickiewicza 16	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
65	Napoleońska 25	Murowane	Beton	Beton	Średni	Średni (brak ocieplenia) Dobry-pokrycie	Średni	Dobry	Średni
66	Napoleońska 25a	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
67	Narutowicza 13	Drewno	Więźba drewniana	Cegła+ Kamień	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dobry/Dostateczny	Dostateczny
68	Narutowicza 15	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Średni

*Tejer*



69	Ordona 10	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
70	Płocka 100	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
71	Reymonta 7	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Średni
72	Reymonta 7a	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Średni	Średni	Dobry	Średni
73	Sienkiewicza 27	Murowane	Więźba drewniana	Kamień	Dobry	Dobry	Średni	Dobry	Średni
74	Słowackiego 1	Murowane	Więźba drewniana	Beton	Średni	Dobry	Dobry	Dobry/Dostateczny	Średni
75	Słowackiego 3	Murowane	Więźba drewniana	Beton	Średni	Średni	Dobry	Dobry/Dostateczny	Średni
76	Słowackiego 3a	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
77	Słowackiego 8	Murowane	Beton	Beton	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
78	Słowackiego 10	Murowane	Więźba drewniana	Beton	Średni	Średni	Średni	Dobry/Dostateczny	Średni
79	Słowackiego 12	Murowane	Więźba drewniana	Beton	Średni	Dostateczny	Dobry	Dobry/Dostateczny	Średni
80	Smolarnia 6	Murowane	Więźba drewniana	Beton	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
81	Smolarnia 7	Drewno	Więźba drewniana	Cegła+kamień	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Dobry	Dostateczny
82	Sportowa 19	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dobry	Dobry	Średni	Średni
83	Warszawska 23	Murowane	Więźba drewniana	Cegła+ Kamień	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Dobry
84	Warszawska 25	Murowane	Beton	Beton	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
85	Warszawska 30	Murowane	Więźba drewniana	Cegła+ Kamień	Średni	Średni	Średni	Dobry	Średni
86	Warszawska 34	Mieszana	Więźba drewniana	Kamień	Dostateczny	Dostateczny	Dostateczny	Średni	Dostateczny
87	Wójtostwo 10	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dobry	Średni	Średni	Średni
88	Wójtostwo 10a	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Dostateczny	Średni	Dostateczny	Średni	Średni
89	Wójtostwo 11	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dobry	Średni	Dostateczny	Dostateczny
90	Wójtostwo 58	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dostateczny	Średni	Dobry/Dostateczny	Średni
91	Wymyślin 4	Drewno	Więźba drewniana	Kamień+Cegła	Dostateczny	Zły	Dostateczny	Dobry/Zły	Dostateczny
92	Zabrody 3	Murowane	Więźba drewniana	Kamień	Średni	Dostateczny	Średni	Dobry	Zły
93	Zduńska 20	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
94	Żwirki 20a	Murowane	Beton	Beton	Średni	Dobry	Średni	Dobry	Średni
95	Żwirki 29	Murowane	Więźba drewniana	Kamień	Dostateczny	Zły	Dostateczny	Dobry/zły	Zły
96	18 Stycznia 4	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
97	Broniewskiego 6	Murowane	Beton	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
98	Mickiewicza 14	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Dobry	Średni	Dobry/Dostateczny	Średni
99	Warszawska 50	Murowane	Więźba drewniana	Cegła	Średni	Zły	Średni	Dobry/Dostateczny	Dostateczny
100	Abpa Antoniego Nowowiejskiego 10	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
101	Smolarnia 6	Murowane	Więźba drewniana	Żelbet	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

*Zajęci*

§9. Prognozuje się, iż stan techniczny budynków i lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Mława, w okresie obowiązywania Programu nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

§10. W okresie objętym Programem planuje się zwiększenie zasobu komunalnego poprzez rozbudowę i nadbudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Al. Józefa Piłsudskiego 31 w Mławie oraz budowę nowego budynku wielorodzinnego przy ul. 18 Stycznia w ramach pozyskanych środków zewnętrznych.

§11. 1. Przewiduje się, że zapotrzebowanie na najem socjalny będzie sukcesywnie wzrastać w związku z tym należy pozyskiwać lokale o obniżonym standardzie.

2. Dopuszcza się przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale przeznaczone na najem socjalny w związku realizacją prawomocnych wyroków sądowych.

3. Miasto Mława na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia, będące lokalami o najniższym standardzie technicznym i użytkowym, dla dłużnika zobowiązanego do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.

### **ROZDZIAŁ 3**

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

§12. 1. Jednym z głównych celów Programu jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Przeprowadzona analiza potrzeb wśród mieszkańców ubiegających się o najem z zasobu mieszkaniowego miasta sugeruje wzmożoną potrzebę pozyskania lokali o wyższym niż 50 m<sup>2</sup> metrażu. Wśród starających się o najem bądź zamianę liczne grono stanowią rodziny wielodzietne oraz rodziny wieloosobowe. Stąd wychodząc naprzeciw potrzebom lokalowym możliwe jest łączenie lokali celem uzyskania większego metrażu o ile możliwości techniczne budynku na to pozwolą.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali należących do zasobu mieszkaniowego Miasta Mława, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

3. Duża liczba budynków wymaga remontów lub modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. W związku z tym za priorytet przy realizacji remontów nieruchomości Miasta Mława przyjmuje się w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań mających na celu podniesienie standardu zamieszkania. Koniecznym jest również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną oraz dostosowanie sposobu ogrzewania do wymogów uchwały antysmogowej.

4. Celem podejmowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Mława jest zapewnienie użytkownikom lokali i pomieszczeń tymczasowych bezpieczeństwa, odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania.

5. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego związanego z modernizacją i podniesieniem standardu warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 4) niezwłocznego usuwania awarii i dokonywanie niezbędnych napraw, zabezpieczenia i modernizacji wszystkich instalacji i urządzeń związanych z budynkiem;
- 5) utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia;
- 6) zapobiegania procesowi degradacji budynków;
- 7) podniesienie energooszczędności budynków i zmianie sposobu ogrzewania na niskoemisyjne.

**§13.** 1. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Miasta Mława.

2. Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz ich systematyczna kontrola, której celem jest określenie potrzeb remontowych umożliwia właściwe planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

**§14.** 1. Docelowy standard budynków i lokali tworzących zasób mieszkaniowy Miasta Mława, do którego dąży Gmina obejmuje:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
- 2) szczelny i zakonserwowany dach;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 4) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk takich jak wilgoć, pleśń, grzyb;
- 5) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych;
- 6) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
- 7) elewacja bez ubytków tynków;
- 8) wymianę źródeł ciepła na proekologiczne;
- 9) poprawa efektywności energetycznej budynków.

2. Jeżeli istnieje możliwość techniczna, podczas planowania remontów budynków, na każdym etapie powinny być prowadzone prace uwzględniające potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz innych grup mieszkańców o obniżonej mobilności tak jak osoby starsze czy z małymi dziećmi.

**§15.** Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Miasto Mława, będzie podejmowało działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) zagospodarowanie podwórek i urządzeń małej architektury;
- 3) zagospodarowanie zieleni.

§16. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 3) polepszenie warunków mieszkaniowych.

§17. W sytuacjach nie dających się przewidzieć, w ramach posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym, dopuszcza się przyspieszenie bądź opóźnienie planowanych remontów lub modernizacji.

§18. Plan remontów i modernizacji w latach 2023-2028 przedstawiono w tabelach od nr 3 do nr 8.

**Tabela nr 3. Plan remontów na rok 2023**

L. p.	Adres	Opis zadania	Wartość zł
<b>REMONTY</b>			
1.	Reymonta 7	Wymiana pionów wodociągowych i kanalizacyjnych	450 000,00
2.	Narutowicza 15	Wymiana pionów wodociągowych i kanalizacyjnych Montaż ław kominiarskich	
3.	Słowackiego 8	Naprawa schodów zewnętrznych do budynku, mycie, odgrzybianie i malowanie elewacji farbą silikonową.	
4.	Wójtostwo 11	Zabezpieczenie stropu piwnicznego, odbudowa ścianek działowych w piwnicy, wymiana podłóg w lokalach mieszkalnych.	
5.	Wójtostwo 10A	Przemurowanie kominów ponad dachem. Pokrycie dachu papą, wymiana rynien i rur spustowych.	
6.	Budynki gminne	- pomiary instalacji elektrycznej, - remont instalacji elektrycznej po pomiarach, - remonty kominów po przeglądach stanu technicznego przewodów kominowych, - przestawienie pieców kaflowych, - remont lokali po zmarłych i eksmisjach, - wymiana pojedynczych okien.	
<b>INWESTYCJE</b>			
1.	Chrobrego 2- 1 lokal Chrobrego 4- 1 lokal Stary Rynek 9- 3 lokale	Zmiana sposobu ogrzewania w lokalach komunalnych na bardziej ekologiczne	400 000,00
2.	Słowackiego 8	Montaż instalacji domofonowej (wniosek mieszkańców)	

*Zeger*



	Osiedle Graniczna/Napoleońska	Wykonanie chodnika od budynku ul. Graniczna 84 do ul. Napoleońskiej	
3.	Reymonta 7 Ordon 10 Wójtostwo 10 Wójtostwo 10A Warszawska 30	Montaż na klatkach schodowych lamp Led z czujnikami ruchu.	
		<b>RAZEM</b>	<b>850 000,00</b>

**Tabela nr 4. Plan remontów na rok 2024**

L. p.	Adres	Opis zadania	Wartość zł
<b>REMONTY</b>			
1.	Warszawska 30	Remont klatki schodowej- naprawa tynków, malowanie, ułożenie terakoty na parterze, wymiana drzwi do pomieszczenia węzła.	450 000,00
2.	Mickiewicza 10	Wykonanie izolacji ściany od strony wejścia do klatki schodowej. Remont klatki schodowej.	
3.	Graniczna 84	Uporządkowanie terenu za budynkiem (po nieużytkowanych ogródkach), odtworzenie ogrodzenia i zieleni.	
4.	Słowackiego 3	Wymiana pionów wodociągowych i kanalizacyjnych.	
5.	Słowackiego 3A	Wymiana domofonu (kasety 2 szt. i aparaty w lokalach mieszkalnych).	
6.	Budynki gminne	- pomiary instalacji elektrycznej, - remont instalacji elektrycznej po pomiarach, - remonty kominów po przeglądach stanu technicznego przewodów kominowych, - przestawienie pieców kaflowych, - remont lokali po zmarłych i eksmisjach, - wymiana pojedynczych okien.	
<b>INWESTYCJE</b>			
1.	Lokale komunalne m. in. Warszawska 37	Zmiana sposobu ogrzewania w lokalach komunalnych na bardziej ekologiczne.	400 000,00
2.	Mickiewicza 10 Sportowa 19 18 Stycznia 7 Zduńska 20 Wójtostwo 11 Słowackiego 3A Słowackiego 3 Słowackiego 8	Montaż na klatkach schodowych lamp Led z czujnikami ruchu.	

*Łęka*



3.	Słowackiego 3	Wymiana pokrycia dachu (z płyt azbestowych na blachodachówkę).	
		<b>RAZEM</b>	<b>850 000,00</b>

**Tabela nr 5. Plan remontów na rok 2025**

L. p.	Adres	Opis zadania	Wartość zł
<b>REMONTY</b>			
1.	Wójtostwo 10A	Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	450 000,00
2.	Ordona 10	Remont kominów ponad dachem, pokrycie dachu papą termozgrzewalną.	
3.	Lelewela 4	Iniekcja ścian zewnętrznych.	
4.	Słowackiego 1	Wymiana pionów i poziomów wodociągowych i kanalizacyjnych. Montaż ław kominiarskich.	
5.	Słowackiego 10	Wymiana pionów i poziomów wodociągowych i kanalizacyjnych.	
6.	Słowackiego 12	Wymiana pokrycia dachu. Remont kominów ponad dachem. Montaż ław kominiarskich.	
7.	Napoleońska 25A	Wymiana domofonu (kasety 2 szt. i aparaty w lokalach mieszkalnych).	
8.	Budynki gminne	- pomiary instalacji elektrycznej, - remont instalacji elektrycznej po pomiarach, - remonty kominów po przeglądach stanu technicznego przewodów kominowych, - przestawienie pieców kaflowych, - remont lokali po zmarłych i eksmisjach, - wymiana pojedynczych okien.	
<b>INWESTYCJE</b>			
1.	Pozostałe lokale os. Padlewskiego/ Chrobrego, Narutowicza Lelewela 12/14 Lelewela 12/14A	Zmiana sposobu ogrzewania w lokalach komunalnych na bardziej ekologiczne.	400 000,00
2.	Słowackiego 1 Słowackiego 10 Słowackiego 12	Montaż na klatkach schodowych lamp Led z czujnikami ruchu.	
3.	Słowackiego 12	Wymiana pokrycia dachu. Remont kominów ponad dachem. Montaż ław kominiarskich.	
		<b>RAZEM</b>	<b>850 000,00</b>

*Zejder*

**Tabela nr 6. Plan remontów na rok 2026**

L. p.	Adres	Opis zadania	Wartość zł
<b>REMONTY</b>			
1.	Sportowa 19	Remont klatki schodowej. Wymiana drzwi zewnętrznych.	400 000,00
2.	Słowackiego 12	Wymiana pionów i poziomów wodociągowych i kanalizacyjnych	
3.	Słowackiego 3	Wymiana okien na klatce schodowej. Wymiana drzwi zewnętrznych do budynku. Malowanie klatki schodowej.	
4.	Słowackiego 1	Remont schodów i podestów zewnętrznych.	
5.	Budynki gminne	- pomiary instalacji elektrycznej, - remont instalacji elektrycznej po pomiarach, - remonty kominów po przeglądach stanu technicznego przewodów kominowych, - przestawienie pieców kaflowych, - remont lokali po zmarłych i eksmisjach, - wymiana pojedynczych okien.	
<b>INWESTYCJE</b>			
1.	Pozostałe lokale os. Padlewskiego/ Chrobrego Narutowicza Lelewela 12/14 Lelewela 12/14A	Zmiana sposobu ogrzewania w lokalach komunalnych na bardziej ekologiczne.	450 000,00
2.	Warszawska 34 Narutowicza 13 Wójtostwo 11	Montaż na klatkach schodowych lamp Led z czujnikami ruchu.	
3.	Narutowicza 13	Pokrycie dachu papą asfaltową, oczyszczenie i regulacja rynien i rur spustowych.	
4.	Warszawska 30	Remont kominów ponad dachem. Wykonanie nowego pokrycia dachu (blacha panelowa).	
		<b>RAZEM</b>	<b>850 000,00</b>

**Tabela nr 7. Plan remontów na rok 2027**

L. p.	Adres	Opis zadania	Wartość zł
<b>REMONTY</b>			
1.	Reymonta 7	Remont klatek schodowych.	
2.	Słowackiego 12	Wymiana okien na klatkach schodowych. Wymiana drzwi zewnętrznych do budynku. Malowanie klatek schodowych.	

*Tejer*

3.	Napoleońska 25A	Remont balkonów (wykonanie izolacji, nowe posadzki, ułożenie gresu). Naprawa tynków na elewacji. Malowanie elewacji farbą silikonową.	400 000,00
4.	Budynki gminne	- pomiary instalacji elektrycznej, - remont instalacji elektrycznej po pomiarach, - remonty kominów po przeglądach stanu technicznego przewodów kominowych, - przestawienie pieców kaflowych, - remont lokali po zmarłych i eksmisjach, - wymiana pojedynczych okien.	
<b>INWESTYCJE</b>			
1.	Pozostałe lokale os. Padlewskiego/ Chrobrego, Narutowicza Lelewela 12/14 Lelewela 12/14A	Zmiana sposobu ogrzewania w lokalach komunalnych na bardziej ekologiczne.	450 000,00
2.	Słowackiego 3A	Montaż nowych drzwi zewnętrznych (2 szt.).	
3.	Słowackiego 10	Wymiana pokrycia dachu. Montaż ław kominiarskich.	
		<b>RAZEM</b>	<b>850 000,00</b>

**Tabela nr 8. Plan remontów na rok 2028**

L. p.	Adres	Opis zadania	Wartość zł
<b>REMONTY</b>			
1.	Narutowicza 13	Pokrycie dachu papą asfaltową, oczyszczenie i regulacja rynien i rur spustowych.	550 000,00
2.	Warszawska 30	Remont elewacji budynku.	
3.	Narutowicza 15	Remont instalacji elektrycznej na częściach wspólnych budynku (wymiana wewnętrznych linii zasilających). Remont klatki schodowej po wykonanych pracach, remont balustrady schodowej.	
4.	Sportowa 19	Wymiana drzwi zewnętrznych. Remont klatki schodowej.	
5.	Słowackiego 10	Remont schodów i podestów zewnętrznych.	
6.	Słowackiego 12	Remont schodów i podestów zewnętrznych.	
	Mickiewicza 10	Wykonanie opaski z kostki (od strony wejścia) wykonanie wejścia do budynku z kostki betonowej.	
	Ordona 10	Wykonanie opaski z kostki betonowej.	

*Zajm*

7.	Budynki gminne	- pomiary instalacji elektrycznej, - remont instalacji elektrycznej po pomiarach, - remonty kominów po przeglądach stanu technicznego przewodów kominowych, - przestawienie pieców kaflowych, - remont lokali po zmarłych i eksmisjach, - wymiana pojedynczych okien.	
<b>INWESTYCJE</b>			
1.	Pozostałe lokale os. Padlewskiego/ Chrobrego, Narutowicza Lelewela 12/14 Lelewela 12/14A	Zmiana sposobu ogrzewania w lokalach komunalnych na bardziej ekologiczne.	300 000,00
2.	Napoleońska 25A	Montaż nowych drzwi.	
3.	Ordona 10	Ogrodzenie z paneli.	
		<b>RAZEM</b>	<b>850 000,00</b>

#### ROZDZIAŁ 4

##### Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2028

§19. 1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Mława jest prywatyzacja zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, pozyskiwanie środków na inwestycje oraz uprządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością Miasta Mława.

2. Zakłada się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży mieszkań.

3. Kwoty uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczone mogą być na modernizację i remont pozostałych budynków i lokali mieszkalnych.

§20. Wykaz budynków, w których lokale przeznaczone są do sprzedaży przedstawia tabela nr 10.

**Tabela nr 9**

Lp.	Adres	Ilość lokali
1.	3 Maja 3A	3
2.	3 Maja 3B	2
4.	Chrobrego 2	5
5.	Chrobrego 4	2
6.	Długa 16	3
7.	Graniczna 84/1	7

8.	Graniczna 84/2	12
10.	Grzebskiego 1A	1
11.	Grzebskiego 4	1
12.	Kościelna 7	3
13.	Lelewela 12/14	7
14.	Lelewela 12/14A	12
15.	Napoleońska 21	16
16.	Napoleońska 25/1	5
17.	Narutowicza 1	4
18.	Narutowicza 19/2	3
19.	Narutowicza 19/3	3
20.	Narutowicza 19/4	3
21.	Narutowicza 19/5	6
22.	Osiedle Młodych 10	2
23.	Osiedle Młodych 11	2
24.	Osiedle Młodych 12	1
25.	Padlewskiego 1	6
26.	Padlewskiego 1/1	3
27.	Padlewskiego 1/2	5
28.	Padlewskiego 4/6	3
29.	Piłsudskiego 16	2
30.	Piłsudskiego 45	2
31.	Piłsudskiego 55	1
32.	Płocka 5/7	5
33.	Płocka 11/13	5
34.	Płocka 50	1
35.	Stary Rynek 1	4
36.	Stary Rynek 2	3
37.	Stary Rynek 14	2
38.	Stary Rynek 16	3
40.	Szewska 1	2
41.	Tuwima 5	5
42.	Tuwima 7	2
43.	Warszawska 37	3
44.	Żwirki 20	3
45.	Słowackiego 5	2
46.	Słowackiego 14	2
47.	Sportowa 16	2
<b>Suma</b>		<b>169</b>

*Zejev*



## ROZDZIAŁ 5

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§21. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby czynsze stopniowo pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły prowadzenie remontów lokali i budynków. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§22. Ustala się następujące rodzaje stawek bazowych czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

§23. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

§24. Stawkę bazową za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu komunalnego oraz stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala Burmistrz Miasta Mława w drodze zarządzenia.

§25. 1. Ustala się podział Miasta na strefy do celów ustalenia wysokości czynszu na:

- 1) strefę centralną,
- 2) strefę pośrednią.

2. Granice obszarów strefy centralnej przebiegają po granicach działek położonych po zewnętrznej stronie ulic opisujących granice obszarów.

3. Strefa centralna Miasta Mława jest to obszar obejmujący nieruchomości położone między i wzdłuż ulic: ul. Joachima Lelewela, ul. Henryka Sienkiewicza, ul. Powstańców Styczniowych, ul. Płockiej, ul. Komunalnej, ul. Grzebskiego, ul. Warszawskiej, ul. Smolarnia, ul. Browarnej, ul. Nowowiejskiej, Rondo Solidarności, ul. Gabriela Narutowicza, ul. Stary Rynek, ul. Zygmunta Padlewskiego, ul. Wymyślin, ul. Antoniego „Torfa” Załęskiego, ul. Mikołaja Kopernika, Rondo Flagi Polskiej, Alei Marszałkowskiej, ul. abp. Antoniego Nowowiejskiego, ul. Nowej, ul. Napoleońskiej, ul. Kościelnej, Aleja Józefa Piłsudskiego, ul. Granicznej, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Zachodniej, ul. Sportowej, ul. Mariackiej.

4. Pozostałe ulice zaliczane są do strefy pośredniej.

§26. Wysokość stawki czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu określonych w tabeli nr 11.

Tabela nr 10

Wyszczególnione grupy	Strefa centralna +10				Strefa pośrednia -10			
	Parter, IV piętro - 10		Pozostałe 0		Parter, IV piętro - 10		Pozostałe 0	
	Stan techniczny		Stan techniczny		Stan techniczny		Stan techniczny	
	Przeciętny	Poniżej przeciętny	Przeciętny	Poniżej przeciętny	Przeciętny	Poniżej przeciętny	Przeciętny	Poniżej przeciętny
	0	- 10	0	- 10	0	- 10	0	- 10
1. Mieszkanie o współczesnym standardzie z c. o.	100%	90%	110%	100%	80%	70%	90%	80%
2. Wszystkie urządzenia bez c. o.	95%							
3. Z łazienką bez c. o. i gazu	85%							
4. Tylko z wc	75%							
5. Tylko wod-kan.	70%							

§27. Obniżka czynszu uzależniona jest od spełnienia warunków przewidzianych ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 poz. 2021), a w szczególności od wysokości osiągniętego dochodu brutto.

§28. Kryteria dochodowe uzasadniające stosowanie obniżki czynszu w lokalu mieszkalnym:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka tego gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż:
  - a) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

*Łepi*

2) Dochód oblicza się według przepisów o dodatkach mieszkaniowych

**§29. Warunki obniżania czynszów:**

- 1) obniżka czynszu może być zastosowana jedynie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych w zasobach komunalnych miasta.
- 2) wszelkie kwestie niewymienione w powyższych warunkach, a związane z ubieganiem się o obniżkę regulują:
  - a) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 poz. 172),
  - b) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 poz. 2021),
  - c) Obowiązująca Uchwała Rady Miasta Mława w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§30. 1.** Na wniosek najemcy o niskich dochodach, złożony za pośrednictwem zarządzającego zasobem mieszkaniowym Miasta, Burmistrz Miasta Mława jest uprawniony do stosowania obniżek czynszu na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. Obniżki czynszu udziela się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

2. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy 12 miesięczne.

3. Maksymalny poziom obniżki nie może być wyższy niż 30%.

4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Miasta Mława, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona z uwzględnieniem czynników warunkujących obniżenie stawki bazowej.

**§31. 1.** Obniżka czynszu nie może być zastosowana wobec najemcy, który:

- 1) pobiera dodatek mieszkaniowy,
- 2) opłaca czynsz socjalny,
- 3) zajmuje pomieszczenie tymczasowe;
- 4) otrzymał wypowiedzenie umowy najmu, a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął,
- 5) zalega z opłatami za używanie lokalu, chyba że przystąpił do programu oddłużeniowego lub zawarł z zarządzającym porozumienie dotyczące sposobu spłaty długu i wypełnia zobowiązania spłaty zadłużenia od co najmniej 3 miesięcy.



**§32.** 1. W razie trwania stosunku najmu Miasto Mława może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonało w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych modernizacji.

3. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 i 2 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

**§33.** Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości oraz koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

**§34.** Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odprowadzanie ścieków, energię ciepłą, odbiór odpadów komunalnych.

**§35.** 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

**§36.** Czynsz płatny jest w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

**§37.** 1. Zgodnie z art. 21 c ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Miasto Mława co 2,5 roku prowadzi weryfikację spełnienia przez najemców kryterium dochodowego, z wyłączeniem umów najmu socjalnego, którego efektem może być zmiana stawki czynszu.

2. Na pisemne żądanie Miasta Mława, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji Miasto Mława naliczy podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

**§38.** 1. Miasto Mława poprzez zarządcę, prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) wezwania do zapłaty;
- 2) wezwania przedsądowego;
- 3) wypowiedzenia umów najmu;
- 4) postępowania sądowego o zapłatę;
- 5) postępowania egzekucyjnego o zapłatę;
- 6) postępowania sądowego o eksmisję;
- 7) postępowania egzekucyjnego o eksmisję.

3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Miasta Mława z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań udziela się pomocy w zakresie przystąpienia najemcy do programu oddłużeniowego lub przez zawarcie z Miastem Mława porozumienia dotyczącego sposobu spłaty długu.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **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**

**§39.** Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz obowiązującej uchwale Rady Miasta Mława w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**§40.** 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Mława jest przekazane zarządcy, tj. Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Mławie przy ul. 18 Stycznia 14, na podstawie zawartej umowy o zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta Mława bądź też innemu podmiotowi prowadzącemu działalność zarządzania nieruchomościami.

2. Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie lokale wchodzące w skład określonych nieruchomości, których właściciele tworzą wspólnoty mieszkaniowe dopuszcza się zarządzanie tymi lokalami przez inne uprawnione osoby fizyczne albo prawne w celu zapewnienia sprawnego zarządzania lokalami.

3. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Mława:





- 1) utrzymanie należytego stanu nieruchomości i budynków na nich usytuowanych oraz urządzeń komunalnych;
- 2) utrzymanie w należyłym stanie porządku i czystości pomieszczeń służących do wspólnego użytku oraz terenów przyległych do budynków;
- 3) bieżące załatwianie spraw mieszkańców, wynikających z ich statusu strony umowy najmu lokalu;
- 4) bieżące monitorowanie powierzonego zasobu mieszkań pod względem stanu użytkowania zgodnego z zawartymi umowami najmu;
- 5) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków;
- 6) administrowanie powierzonym zasobem mieszkań na wynajem, w tym zawieranie i aneksowanie umów w imieniu Miasta Mława oraz wydawanie lokali najemcom i ich odbiór po ustaniu stosunku najmu;
- 7) pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 8) prowadzenie windykacji zaległości z tytułu najmu lokali;
- 9) prowadzeniem dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 10) prowadzeniem ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami;
- 11) zawieranie umów w imieniu własnym na potrzeby zarządzanych nieruchomości: na dostawę energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, sygnału telewizji odprowadzanie ścieków, ogrzewania, ubezpieczanie nieruchomości oraz weryfikacja faktur za dostawy i usługi, rozliczanie i pobieranie od najemców należności za te dostawy, usługi i terminowe ich odprowadzanie na rzecz dostawców i usługodawców.

## **ROZDZIAŁ 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028**

**§41.** Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, tj. 2023-2028, będą:

- 1) przychody z czynszów z najmu lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali oraz lokali użytkowych;
- 2) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 3) dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych;
- 4) środki finansowe wydzielone ze środków z budżetu gminy z przeznaczeniem na kapitalne remonty i inwestycje;
- 5) środki przeznaczone na fundusz remontowy utworzony przez Wspólnoty Mieszkaniowe,
- 6) środki pomocowe Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, środki pozyskane z BGK oraz inne fundusze krajowe i pozostałe możliwe do pozyskania środki zewnętrzne.
- 7) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.



## ROZDZIAŁ 8

### 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

§42. Wysokość kosztów związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami.

§43. 1. Wysokość kosztów w latach 2023 - 2028, 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, przedstawia tabela nr 11.  
2. Koszty podane w tabeli nr 11 mają wartość szacunkową i mogą ulec zmianie w zależności od rzeczywistych założeń w budżecie Miasta Mława, wysokości środków pochodzących z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych m. in. zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej Miasta, dostępności środków zewnętrznych.

Tabela nr 11

Lp.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (w tym opłaty za administrowanie oraz koszt mediów dostarczanych do lokali komunalnych i socjalnych)	3 275 000,00 zł	3 350 000,00 zł	3 350 000,00 zł	3 500 000,00 zł	3 500 000,00 zł	3 590 000,00 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	450 000,00 zł	450 000,00 zł	450 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł	550 000,00 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	835 000,00 zł	840 000,00 zł	850 000,00 zł	860 000,00 zł	860 000,00 zł	860 000,00 zł
4.	Koszty inwestycyjne	1 400 000,00 zł	5 400 000,00 zł	6 400 000,00 zł	450 000,00 zł	450 000,00 zł	400 000,00 zł
	<b>Razem</b>	<b>5 960 000,00 zł</b>	<b>10 040 000,00 zł</b>	<b>11 040 000,00 zł</b>	<b>5 210 000,00 zł</b>	<b>5 210 000,00 zł</b>	<b>5 400 000,00 zł</b>

## ROZDZIAŁ 9

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§44. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) weryfikowanie umów najmu i ich wypowiedzanie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy lub nie zamieszkują w lokalu dłużej niż 12 miesięcy;
- 2) proponowanie zamiany lokali z uwzględnieniem sytuacji materialnej i rodzinnej najemcy oraz powierzchni użytkowej lokalu;
- 3) mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności;
- 4) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenia w płatności czynszu, spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach;
- 5) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez zarządcę, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych;
- 6) kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne celem zaspokojenia potrzeb osób najuboższych;
- 8) utworzenie w zasobie tymczasowych pomieszczeń dla realizacji wyroków sądowych bez prawa do najmu socjalnego poprzez wykorzystanie na ten cel lokalu o obniżonym standardzie;
- 9) przeprowadzanie systematycznych przeglądów technicznych budynków i lokali celem pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu;
- 10) budynki o najgorszym stanie technicznym sukcesywnie będą kwalifikowane do wyłączenia z użytkowania, a następnie przeznaczone do rozbiórki bądź też zbycia.
- 11) aktywne uczestnictwo w pozyskiwaniu środków pomocowych z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz ze źródeł krajowych.

## ROZDZIAŁ 10

### Gminne lokale mieszkalne w obszarze rewitalizacji

§45. 1. W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Mława na lata 2016-2025 przyjętym Uchwałą Nr XXV/308/2016 Rady Miasta Mława z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Mława na lata 2016-2025, zmienionym Uchwałą XXXII/381/2017 Rady Miasta Mława z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Mława na lata 2016-2025 określono m.in. zadania prowadzące do podniesienia poziomu technicznego obiektów i infrastruktury w obszarze rewitalizacji oraz przedsięwzięcia mające na celu poprawę warunków mieszkaniowych rodzin o niskich

dochodach zamieszkujących w mieszkaniach komunalnych w obszarze rewitalizacji poprzez poprawienie jakości i estetyki budynków mieszkalnych oraz realizację termomodernizacji. Przeprowadzony proces rewitalizacji nie spowoduje wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych jej efektów.

**Spis tabel:**

<b>Tabela nr 1</b>	Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy oraz wyposażenie lokali w instalacje ...	3
<b>Tabela nr 1a</b>	Wyposażenie lokali instalacje .....	6
<b>Tabela nr 1b</b>	Wyposażenie lokali w instalacje .....	7
<b>Tabela nr 2</b>	Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy.....	9
<b>Tabela nr 3</b>	Plan remontów na rok 2023.....	14
<b>Tabela nr 4</b>	Plan remontów na rok 2024 .....	15
<b>Tabela nr 5</b>	Plan remontów na rok 2025 .....	16
<b>Tabela nr 6</b>	Plan remontów na rok 2026.....	17
<b>Tabela nr 7</b>	Plan remontów na rok 2027 .....	17
<b>Tabela nr 8</b>	Plan remontów na rok 2028 .....	18
<b>Tabela nr 9</b>	Wykaz budynków, w których lokale są przeznaczone do sprzedaży .....	19
<b>Tabela nr 10</b>	Czynniki podwyższające lub obniżające wysokość stawki czynszu.....	22
<b>Tabela nr 11</b>	Wysokość kosztów w latach 2023-2028.....	27

