

Projekt

z dnia 19 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEDLCE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy -
Miasta Siedlce 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), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy - Miasta Siedlce na lata 2026 - 2030 w brzmieniu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Chojecki

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miasta Siedlce
z dnia

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY – MIASTA SIEDLCE
NA LATA 2026 – 2030**



Rozdział I

Postanowienia ogólne

Władza publiczna, zgodnie z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej ma obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne. Ustawodawca wprowadzając powyższe przepisy w najwyższym akcie normatywnym państwa wskazał jak ważną rolę przykłada władza do zapewnienia godnych warunków mieszkaniowych dla swoich obywateli wskazując jednocześnie gminę, jako podstawowy podmiot odpowiedzialny za realizację gospodarki mieszkaniowej.

W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą, zostały zapisane następujące zadania własne gminy, z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- 2) zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych;
- 3) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Powyższe zadania gmina powinna wykonywać wykorzystując własny mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Gmina, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, mogą być wynajmowane wyłącznie na czas nieoznaczony.

Zadania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gmina – Miasto Siedlce realizuje między innymi poprzez spółkę komunalną, działającą w obrębie mieszkalnictwa tj. Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Siedlce na lata 2026 – 2030 określa kierunki działania Gminy – Miasta Siedlce, których kontynuacja ma na celu:

- 1) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 2) racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- 3) usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia ze względu na ważny interes gminy;

- 4) sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez realizację koniecznych remontów;
- 5) sukcesywną poprawę standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu poprawy warunków mieszkaniowych oraz ograniczenia zanieczyszczenia powietrza;
- 6) likwidację barier architektonicznych poprzez remonty lokali w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób z niepełnosprawnościami;
- 7) optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Siedlce poprzez ich sprzedaż w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobów;
- 8) porządkowanie stanów prawnych nieruchomości zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem,
- 9) ulepszenie stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali komunalnych oraz minimalizowaniu zadłużenia;
- 10) stopniowe ograniczanie pomocy rodzinom, które mogą samodzielnie rozwiązywać problemy mieszkaniowe i kierowanie pomocy do gospodarstw domowych wyłącznie o niskich dochodach.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy – Miasta Siedlce w poszczególnych latach

2.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy – Miasta Siedlce, zwany dalej mieszkaniowym zasobem Miasta, stanowi ok. 4 % wszystkich mieszkań, znajdujących się w granicach administracyjnych Siedlec.

Mieszkaniowy zasób Miasta tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach:

- 1) komunalnych;
- 2) Skarbu Państwa;
- 3) prywatnych w przymusowym zarządzie Prezydenta Miasta;
- 4) wspólnot mieszkaniowych;
- 5) stanowiących współwłasność;
- 6) Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. oraz Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w których Miasto wynajmuje lokale mieszkalne;
- 7) nieunormowanym stanie prawnym.

Mieszkaniowy zasób Miasta wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. składa się z 1 289 lokali w 136 budynkach.

Miasto Siedlce posiada udziały w 79 budynkach wspólnot mieszkaniowych, co wiąże się z koniecznością ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji, zaliczek na remonty oraz wynagrodzenia zarządcy wspólnoty mieszkaniowej w wielkości procentowego udziału w budynkach.

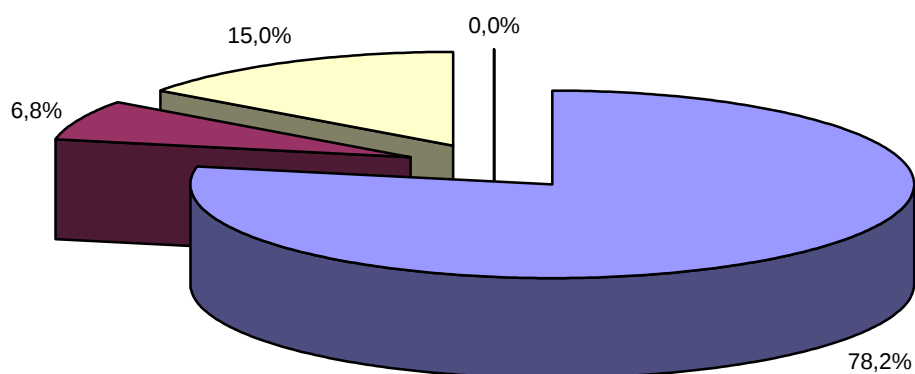
Tabela 1 TYTUŁ PRAWNY DO LOKALI W MIESZKANIOWYM ZASOBIE MIASTA

Lp.	tytuł prawny do lokalu	liczba lokali
1	umowa najmu lokalu mieszkalnego (czas nieoznaczony)	964
2	najem socjalny (czas oznaczony)	84
3	bezumowne korzystanie z lokalu	185
4	wynajem tymczasowego pomieszczenia (czas oznaczony)	0

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.06.2025.

Wykres 1 WYNAJEM LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ZE WZGLĘDU NA TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU*

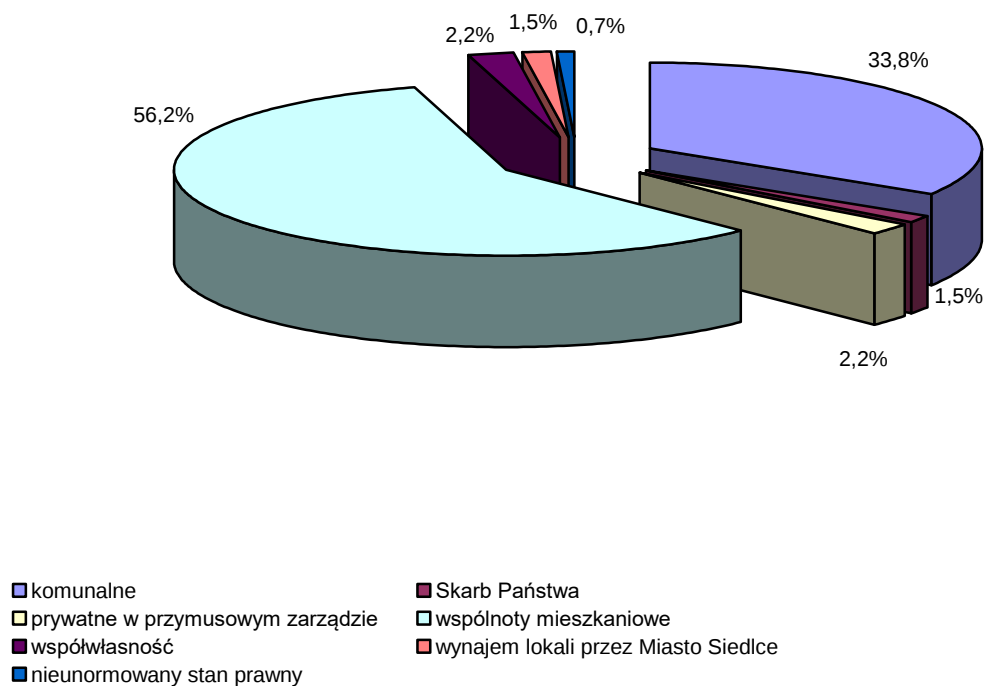


■ umowa najmu lokalu mieszkalnego ■ najem socjalny
■ bezumowne korzystanie z lokalu ■ wynajem tymczasowego pomieszczenia

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.06.2025.

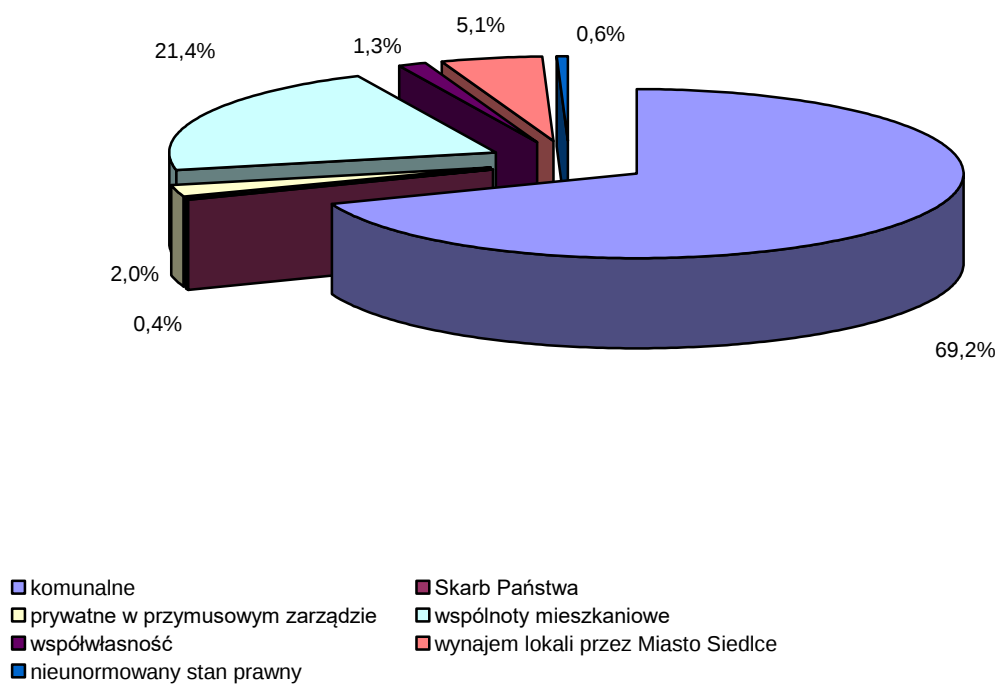
Wykres 2 ILOŚĆ BUDYNKÓW Z LOKALAMI KOMUNALNYMI W UKŁADZIE PROCENTOWYM*



Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.06.2025.

Wykres 3 MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA ZE WZGLĘDU NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ*



Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.06.2025.

Tabela 2 MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA

Lp.	Rodzaj własności	Powierzchnia użytkowa	Ilość budynków	Ilość mieszkań
1	Komunalne	35 278,31 m ²	46	926
2	Skarbu Państwa	203,07 m ²	2	5
3	Prywatne w przymusowym zarządzie	1039,42 m ²	3	25
4	Wspólnot mieszkaniowych	10 892,48 m ²	79	248
5	Współwłasność	688,14 m ²	3	13
6	Wynajem lokali przez Miasto Siedlce	2 597,66 m ²	2	66
7	Nieunormowany stan prawny	302,70 m ²	1	6

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.06.2025.

Lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta, odzyskiwane w związku ze śmiercią najemcy, eksmisją z lokalu, zamianą lub w wyniku innych zdarzeń, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zazwyczaj nie są przeznaczane do ponownego wynajmu, natomiast po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta przeznaczane są do sprzedaży w trybie przetargu.

Wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta będzie miała także liczba wykwaterowań. W latach 2021 – 2025 trwały dalsze wykwaterowania z budynków o niskim standardzie, złym stanie technicznym oraz będących w przymusowym zarządzie Prezydenta Miasta.

Tabela 3 WYKWATEROWANIA W LATACH 2021 – 2025

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Wykwaterowane lokale	Wykwaterowanych mieszkańców
1	Mieczysława Asłanowicza 8	11	11	36
2	Sekulska 8*	2	1	1
3	Cmentarna 20**	6	5	15
4	Gabriela Narutowicza 31	3	3	6
5	Elizy Orzeszkowej 4***	4	3	12
6	Józefa Formińskiego 10****	11	10	13
7	Geodetów 22	29	29	63
	RAZEM:	66	62	146

Objaśnienie:

* - w trakcie wykwaterowania

** - przekazany w 2025 r. właścicielowi wraz z 1 zasiedlonym lokalem

*** - przekazany w 2023 r. współwłaścicielom wraz z 1 zasiedlonym lokalem (najem przez jednego ze współwłaścicieli)

**** - przekazany w 2025 r. współwłaścicielom wraz z 1 zasiedlonym lokalem (najem przez jednego ze współwłaścicieli)

W latach 2026 – 2030 planowane są kolejne wykwaterowania z budynków o złym stanie technicznym i niskim standardzie oraz z budynków będących w przymusowym zarządzie Prezydenta Miasta. Wykwaterowania będą następowały sukcesywnie w miarę posiadania wolnych lokali mieszkalnych o odpowiedniej powierzchni użytkowej w odniesieniu do zwalnianych lokali i ilości osób w nich zamieszkałych.

Tabela 4 PLANOWANE WYKWATEROWANIA W LATACH 2026 – 2030

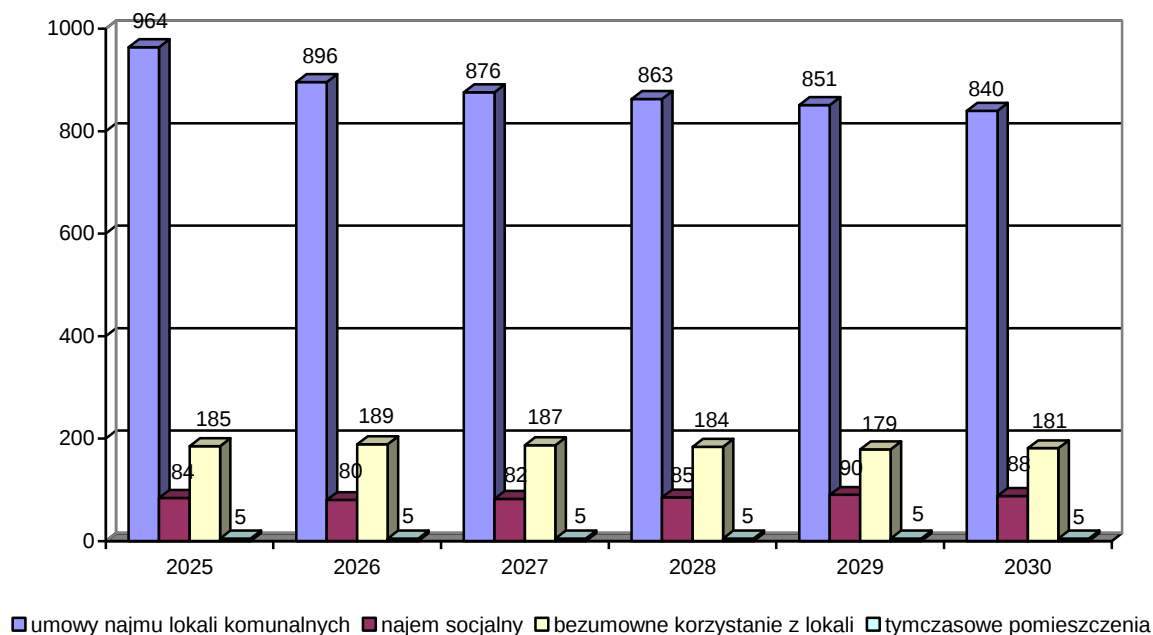
Lp.	Data zakończenia	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	ilość lokali do wykwaterowania	Ilość mieszkańców ogółem	Ilość mieszkańców do wykwaterowania
1	2026	Mieczysława Asłanowicza 14	6	3	4	4
2	2026	Sekulska 8	2	1	1	1
3	2027	Józefa Formińskiego 23*	6	6	15	15
4	2029	Geodetów 26	22	20	35	35
		RAZEM:	36	30	55	55

Objaśnienie:

* - przymusowy zarząd

Dalsza sprzedaż najemcom lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w budynkach komunalnych w których istnieje prawdopodobieństwo sprzedaży wszystkich lokali, sprzedaż zwolnionych lokali w trybie przetargowym będzie miała wpływ na zmniejszenie wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta.

Wykres 4 PROGNOZA ILOŚCI LOKALI ZE WZGLĘDU NA TYTUŁ PRAWNY



2.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powodują konieczność ponoszenia znacznych nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej. Część budynków należy do starej zabudowy mieszkaniowej, którą należy gruntownie remontować i modernizować.

Tabela 5 BUDYNKI KOMUNALNE W UKŁADZIE WIEKOWYM

budynki komunalne		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	14
2	1918-1944	5
3	1945-1950	1
4	1951-1970	7
5	1971-1990	7
6	1991-2025	12
budynki prywatne w przymusowym zarządzie		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	2
2	1918-1944	1
3	1945-1950	-
4	1951-1970	-
5	1971-1990	-
6	1991-2025	-

budynki we współwłasności		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	2
2	1918-1944	-
3	1945-1950	-
4	1951-1970	-
5	1971-1990	-
6	1991-2025	1
budynki o nieunormowany stanie prawnym		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	-
2	1918-1944	1
3	1945-1950	-
4	1951-1970	-
5	1971-1990	-
6	1991-2025	-

Mieszkaniowy zasób Miasta tworzą:

- 1) budynki wielorodzinne wybudowane w wyniku realizacji Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego w Siedlcach na lata 2009 – 2015, tj. przy ul. Młynarskiej, Spokojnej, Kazimierza Przerwy - Tetmajera, Karowej, Geodetów;
- 2) budynki wielorodzinne wybudowane pod koniec XX wieku tj. przy ul. Warszawskiej, Ignacego Daszyńskiego, Spokojnej;
- 3) budynki wielorodzinne przejęte przez Miasto, funkcjonujące w przeszłości jako lokale zakładowe lub hotele robotnicze tj. przy ul. Młynarskiej, Geodetów;
- 4) budynek wielorodzinny wynajmowany od Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z .o. o. tj. przy ul. Ignacego Daszyńskiego oraz lokale wynajmowane od Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w budynku przy ul. Mieszka I;
- 5) kamienice wielorodzinne wybudowane w pierwszej połowie XX wieku;
- 6) kamienice i budynki wielorodzinne o nieuregulowanym stanie prawnym lub będące w przymusowym zarządzie Prezydenta Miasta;
- 7) lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w budynkach będących we współwłasności, w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym.

Budynki oraz bloki mieszkalne wybudowane pod koniec XX wieku wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania, ciepłą i zimną wodę, instalację wodno – kanalizacyjną oraz do sześciu budynków doprowadzony jest gaz ziemny.

Natomiast kamienice w części wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną, zimną wodę oraz ogrzewanie piecowe, choć w miarę możliwości finansowych sukcesywnie wykonywane są modernizacje budynków polegające na doprowadzeniu centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. Budynki z ogrzewaniem piecowym stanowią 9% budynków tworzących mieszkaniowy zasób Miasta (3% lokali mieszkalnych).

Standard lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawia się następująco:

- 1) 1 168 lokali wyposażonych w sieci centralnego ogrzewania;
- 2) 1 165 lokali korzysta z centralnej ciepłej wody;

- 3) 315 lokali posiada gaz sieciowy;
- 4) 1 289 lokali wyposażonych jest w instalację wodno – kanalizacyjną.

Tabela 6 STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW

Elementy budynku	Stan techniczny					
	dobry	średni	dostateczny	zły	awaryjny	brak
Ściany	10	23	13	7	-	-
Dachy	10	23	13	7	-	-
Kominy	10	23	13	7	-	-
Elewacje	10	23	13	7	-	-
Klatki schodowe	10	18	13	7	-	5
Stolarka okienna i drzwiowa	10	23	13	7	-	-
Wentylacja grawitacyjna	10	23	13	7	-	-

W latach 2026 – 2030, stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty i modernizacje w celu polepszenia stanu technicznego budynków oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza, poprawy efektywności energetycznej oraz standardu zamieszkiwania. Jednocześnie Gmina – Miasto Siedlce stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w kosztach remontów i modernizacji części wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego zasobu, z podziałem na kolejne lata

3.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta została opracowana przy uwzględnieniu:

- 1) liczby wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 2) liczby gospodarstw domowych spełniających warunki umożliwiające wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) zobowiązań Miasta Siedlce do złożenia oferty najmu socjalnego lub wynajmu lokali zamiennych w związku z uprawnieniem pozwanych do ich otrzymania na podstawie orzeczenia sądu lub tytułu wykonawczego;
- 4) zobowiązań Miasta Siedlce do zapewnienia tymczasowego pomieszczenia;
- 5) przewidywanych potrzeb w zakresie wynajmu przez Gminę – Miasto Siedlce lokali w związku z planowanymi rozbiórkami budynków o złym stanie technicznym;
- 6) przewidywanych potrzeb w zakresie wynajmu przez Gminę – Miasto Siedlce lokali dla mieszkańców nieruchomości ze względu na ważny interes gminy;
- 7) przewidywanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, przyjmowane są przez cały rok. Wnioskodawcy, którzy złożą wnioski w I, II lub III kwartale oraz osoby umieszczone na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i najem socjalny w latach poprzednich są zobowiązani uzupełnić złożone wnioski o zaświadczenia o dochodzie, wystawione w IV kwartale. Złożone w danym roku wnioski mieszkaniowe oraz uzupełnione zaświadczenia o dochodach osób umieszczonych na listach w latach poprzednich rozpatrywane są raz w roku, w pierwszym kwartale następnego roku.

Tabela 7 WNIOSKI O WYNAJEM LOKALI ORAZ ICH REALIZACJA

Rok	Liczba wniosków o przydział lokalu mieszkalnego	Ilość wniosków umieszczonych na liście uprawnionych do wynajmu lokalu w roku następnym	Ilość zrealizowanych wniosków w roku następnym
2021	132	20	12
2022	140	32	19
2023	134	42	23
2024	137	37	13*

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.09.2025

Najem socjalny stanowi bardzo ważny element w systemie zabezpieczania potrzeb mieszkaniowych osób oraz rodzin o niskich dochodach. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Tabela 8 UPRAWNIENIE DO NAJMU SOCJALNEGO NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO

Rok	Liczba wniosków, które wpłynęły w danym roku	Ilość wykonanych wyroków sądowych
2021	4	1
2022	15	8
2023	5	9
2024	2	5
2025*	4	6

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.09.2025.

Obowiązek zawarcia najmu socjalnego, bez względu na rodzaj zasobów, w których ma nastąpić eksmisja, ciąży na gminie. Niewykonanie przez gminę prawomocnego wyroku sądu w zakresie złożenia oferty najmu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. Pozyskiwanie lokali do najmu socjalnego będzie następować w wyniku przekształcania zwalnianych lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale przeznaczone do najmu socjalnego.

Realizując wyroki sądu, nakazujące opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego, na podstawie którego pozwany otrzymał uprawnienie do najmu socjalnego, Prezydent Miasta składa ofertę zawarcia najmu socjalnego.

Realizacja wyroków sądowych, w których orzeczono o uprawnieniu przez pozwanych do najmu socjalnego, bądź lokalu zamiennego następuje sukcesywnie, w miarę posiadanych wolnych lokali z uwzględnieniem:

- 1) przyczyny eksmisji;
- 2) sytuacji mieszkaniowej;

- 3) maksymalnego wykorzystania powierzchni pokoi;
- 4) czasu oczekiwania.

Po pisemnym przyjęciu oferty najmu socjalnego wydawane jest skierowanie do zawarcia najmu socjalnego.

Pozwanym, którzy nie przyjmą zaproponowanej oferty, bezpowrotnie wygasa prawo zawarcia najmu socjalnego, do którego Gmina – Miasto Siedlce była zobowiązana ze względu na położenie lokalu podlegającego opróżnieniu.

Realizując wyroki, w których pozwani nie otrzymali na podstawie prawomocnego wyroku sądu uprawnienia do najmu socjalnego, gmina, właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, winna wskazać komornikowi sądowemu tymczasowe pomieszczenie na czas oznaczony tj. od 1 do 6 miesięcy.

3.2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Ocena stanu technicznego oraz szacunkowe potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zostały opracowane na podstawie protokołów, przeglądów rocznych i pięcioletnich, opinii kominiarskich oraz przeprowadzanych wizji lokalnych.

Część budynków stanowiących własność Gminy – Miasta Siedlce wymaga remontów ze względu na ich wiek i ogólny stan techniczny. Zasadne jest wykonanie robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu, realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

Prace remontowe mieszkaniowego zasobu Miasta w szczególności dotyczą:

- 1) wykonania nowej wentylacji grawitacyjnej w lokalach oraz remontu istniejących przewodów kominowych;
- 2) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i częściach wspólnych budynków;
- 3) remontu i modernizacji wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody;
- 4) remontu dachów i obróbek blacharskich;
- 5) wymiany instalacji elektrycznych;
- 6) remontu elewacji i klatek schodowych budynków;
- 7) remontu lokali pod zasiedlenie.

Plan remontów i modernizacji na lata 2026 – 2030 uwzględnia priorytety, przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

Tabela 9 WARTOŚĆ POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH W MIESZKANIOWYM ZASOBIE MIASTA

Elementy budynku	zł
Przewody wentylacyjne i dymowe	500 000
Dachy	1 012 500
Elewacje	1 080 000
Elementy wewnętrzne	50 000
Stolarka okienna i drzwiowa	185 000
Klatki schodowe	997 500
Elementy zewnętrzne	50 000
Części wspólne budynku	
Instalacja elektryczna	312 500
Instalacja wodno – kanalizacyjna	960 000
Instalacja c. o. – węzeł cieplny	500 000

Przy podejmowaniu decyzji o remontach stosowane są następujące stopnie pilności wykonania zadań remontowych:

- 1) I stopień - wykonanie zadań mających na celu usuwanie zagrożeń katastrofą budowlaną, usuwanie zagrożeń życia i mienia mieszkańców budynków;
- 2) II stopień - wykonanie zadań mających na celu powstrzymanie dekapitalizacji budynków i lokali;
- 3) III stopień - wykonanie zadań, których realizacja ma wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji obiektów;
- 4) IV stopień - wykonanie innych zadań wpływających na poprawę estetyki budynków i ich otoczenia.

Podstawę sporządzenia planów remontów i modernizacji w szczególności stanowią wyniki okresowych przeglądów budynków określonych w prawie budowlanym, przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców. Przy sporządzeniu planu remontów i modernizacji użyto następujących pojęć:

- 1) remonty – remonty budynków i lokali (np. klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej, remonty lokali pod zasiedlenie);
- 2) konserwacje tj. drobne naprawy i usuwanie awarii w instalacjach elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania (wydatki uwzględnione w planowanych kosztach eksploatacji);
- 3) modernizacje tj. termomodernizację budynków, wykonanie przyłączy do budynków.

Wydatki z tytułu remontów i konserwacji ponoszone są przez właściciela zasobów, z wyłączeniem robót, do których zgodnie z ustawą zobowiązany jest najemca lokalu.

Tabela 10 PLANOWANE WYDATKI NA REMONTY I MODERNIZACJE W LATACH 2026 – 2030 (w zł)

	2026	2027	2028	2029	2030
Remonty	751 000	788 300	827 500	868 500	911 600
Konserwacje	150 000	157 500	165 375	173 643	182 352
Modernizacje	214 500	255 225	236 486	248 310	260 726
Łącznie:	1 115 500	1 201 025	1 229 361	1 290 453	1 354 678

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026 – 2030

Sprzedaż lokali w mieście Siedlce odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą Nr XIX/395/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielomieszkaniowych, stanowiących własność Miasta Siedlce oraz warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży oraz wysokości stawek procentowych. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 5381).

W latach 2026 – 2030 przewidywana jest kontynuacja sprzedaży lokali na rzecz najemców w budynkach, wymienionych w załączniku do ww. uchwały.

Sprzedaży w trybie przetargowym (ustnej licytacji) będą podlegały lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których sprzedaż lokali mieszkalnych już się rozpoczęła, a które zostały zwolnione w wyniku:

- 1) śmierci najemcy, a w lokalu nie pozostały osoby uprawnione do wstąpienia w najem lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego;
- 2) przekazania lokalu przez byłego najemcę w związku z eksmisją;
- 3) przekazania lokalu przez komornika sądowego w związku z wykonaniem czynności egzekucyjnych;
- 4) innych zdarzeń.

Sprzedaż lokali spowoduje zmniejszenie kosztów z tytułu utrzymania części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych tj. funduszu remontowego, kosztów eksploatacji, wynagrodzenia zarządcy.

Tabela 11 PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2026 – 2030

Lp.		2026	2027	2028	2029	2030
1	Sprzedaż lokalu najemcy, posiadającemu prawo pierwokupu (w szt.)	65	15	10	9	8
2	Sprzedaż zwolnionego lokalu w trybie przetargowym (w szt.)	3	5	3	3	3
3	Kwota uzyskana ze sprzedaży lokali (w zł)	5 700 000	2 900 000	1 800 000	1 700 000	1 600 000

Jeżeli w wyniku rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych z zamiarem sprzedaży wszystkich lokali, nie może dojść do skutku sprzedaż wszystkich lokali, ze względu na brak woli ich nabycia przez najemców, którym przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu tych lokali, a dalsze pozostawianie Gminy – Miasta Siedlce we wspólnocie mieszkaniowej nie jest racjonalne pod względem ekonomicznym, to w celu wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, wprowadza się możliwość wypowiedzenia, z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, umowy najmu lokalu.

Wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego może mieć zastosowanie, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- 1) złożenie najemcy, zgodnie z art. 21 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego – oferty kupna lokalu zajmowanego przez niego dotychczas, wówczas najemcy, zgodnie z art. 34 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 31 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego mieszkania;
- 2) stwierdzenie, że najemca, któremu przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, po otrzymaniu oferty nie skorzystał z tego prawa;
- 3) jednoczesne (wraz z wypowiedzeniem umowy najmu) zaoferowanie wynajęcia w mieszkaniowym zasobie Miasta innego lokalu spełniającego co najmniej takie same wymogi, jakie zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy powinien spełniać lokal zamienny;
- 4) zaoferowanie takich warunków wynajmu lokalu, aby czynsz i inne opłaty były na takim samym poziomie jak w lokalu, którego najem został wypowiedziany, tak, by różnice całkowitych kosztów zamieszkania w drugim lokalu w porównaniu do dotychczasowego wynikały jedynie z różnic powierzchni i wyposażenia obu lokali;
- 5) zachowanie co najmniej 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Gmina – Miasto Siedlce prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta, zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 7 ust. 1, art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ustala Prezydent Miasta w formie zarządzenia.

Tabela 12 STAWKI BAZOWE CZYNSZU W LOKALACH MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA OD 2019 r.

Lp.	Okres obowiązywania	Podstawa prawna	stawka bazowa czynszu za 1m ² dla lokalu mieszkalnego o pełnym wyposażeniu	stawka bazowa czynszu za 1m ² dla najmu socjalnego	stawka bazowa czynszu za 1m ² dla najmu socjalnego*
1	01.09.2019 – 31.12.2021.	Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 119/2019 z dnia 19.04.2019 r. Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 120/2019 z dnia 19.04.2019 r.*	5,72 zł	1,15 zł	X

2	01.01.2022. – 22.08.2024.	Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 272/2021 z dnia 02.09.2021. Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 273/2021 z dnia 02.09.2021 r.*	6,58 zł	1,40 zł	X
3	23.08.2024. – obecnie	Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 304/2024 z dnia 01.08.2024. Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 305/2024 z dnia 01.08.2024 r.*	7,57 zł	1,60 zł	X

Objaśnienie:

*- brak najmu socjalnego w zasobie Skarbu Państwa

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

Stawka bazowa czynszu obowiązująca w mieszkaniach o pełnym wyposażeniu ulega zmniejszeniu ze względu na stan wyposażenia mieszkania do:

- 1) 95 % kwoty bazowej, w mieszkaniach bez jednego urządzenia (c. o., c. c. w., gazu);
- 2) 95 % kwoty bazowej, w mieszkaniach położonych poza centrum Miasta (za centrum uważa się obszar zawarty pomiędzy ulicami: Rynkowa, Aleksandrowska, Stanisława Konarskiego, Bolesława Prusa, Kazimierzowska, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, 3 Maja, Sekulska, Kolejowa, Armii Krajowej, Wojska Polskiego, Józefa Piłsudskiego, 10 Lutego, Cmentarna i Sokołowska wraz z budynkami zlokalizowanymi przy ww. ulicach);
- 3) 90 % kwoty bazowej, w mieszkaniach bez dwóch urządzeń (c. o., c. c. w., gazu);
- 4) 80 % kwoty bazowej, w mieszkaniach tylko z łazienką i wc (bez c. o., c. c. w., gazu);
- 5) 70 % kwoty bazowej, w mieszkaniach tylko z wc lub łazienką;
- 6) 70 % kwoty bazowej, w mieszkaniach w budynkach z c. o., a wc i łazienka w korytarzu;
- 7) 60 % kwoty bazowej, w mieszkaniach tylko z wodą i kanalizacją;
- 8) 60 % kwoty bazowej, w mieszkaniach w budynkach z c. o., a wc w korytarzu;
- 9) 50 % kwoty bazowej, w mieszkaniach bez wody i kanalizacji.

Na wysokość stawki czynszu mają również wpływ inne czynniki:

- 1) stan techniczny urządzeń i instalacji (+/- 5 %);
- 2) stan techniczny budynku (+/- 5 %);
- 3) usytuowanie mieszkania (+/- 5 %);
- 4) mieszkanie z ciemną kuchnią (-5 %);
- 5) mieszkanie na poddaszu lub w suterenie (-10 %);
- 6) mieszkanie bez kuchni - 1 izba (-10 %).

Wojewoda Mazowiecki, co 6 miesięcy ogłasza wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, z wyłączeniem m. st. Warszawy, tzw. wskaźnika przeliczeniowego.

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego ma istotne znaczenie dla ustalania stawek czynszu lokali mieszkalnych, kaucji mieszkaniowych, dodatków mieszkaniowych i innych zagadnień związanych z określeniem wartości odtworzeniowej lokali mieszkalnych. Wartość odtworzeniowa stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego ustalana jest w oparciu o art. 2 ust. 1 pkt 12 b ustawy.

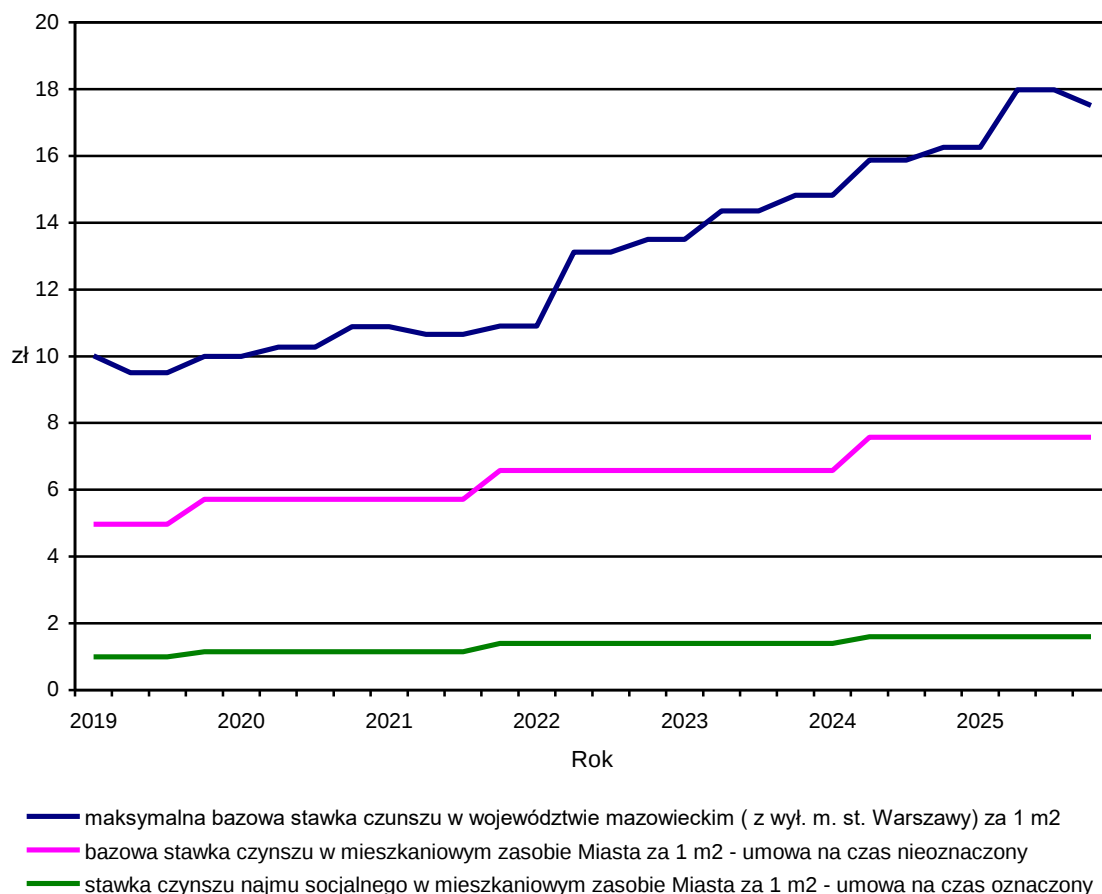
Tabela 13 KSZATAŁTOWANIE SIĘ STAWEK CZYN SZU W LATACH 2016 – 2025

Lp.	Obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia:	Wysokość wskaźnika przeliczeniowego dla Województwa Mazowieckiego	Okres obowiązywania	3% wartości odtworzeniowej lokalu	Obowiązująca stawka bazowa czynszu	% wartości odtworzeniowej przy obecnie stawce czynszu
1	15.03.2016.	3 363,50 zł	01.04.2016. - 30.09.2016.	8,41 zł/m ²	do 31.08.2016. 4,32 zł/m ²	1,54%
					od 01.09.2016. 4,97 zł/m ²	1,77%
2	15.09.2016.	3 558,46 zł	01.10.2016. - 31.03.2017.	8,90 zł/m ²	4,97 zł/m ²	1,68%
3	22.03.2017.	3 729,55 zł	01.04.2017. - 30.09.2017.	9,32 zł/m ²	4,97 zł/m ²	1,60%
4	15.09.2017.	3 344,93 zł	01.10.2017. - 31.03.2018.	8,36 zł/m ²	4,97 zł/m ²	1,78%
5	28.03.2018.	3 484,59 zł	01.04.2018. - 30.09.2018.	8,71 zł/m ²	4,97 zł/m ²	1,71%
6	20.09.2018.	4 005,73 zł	01.10.2018. - 31.03.2019.	10,01 zł/m ²	4,97 zł/m ²	1,49%
7	20.03.2019.	3 804,38 zł	01.04.2019. - 30.09.2019.	9,51 zł/m ²	do 31.08.2019. 4,97 zł/m ²	1,57%
					od 01.09.2019. 5,72 zł/m ²	1,80%
8	10.09.2019.	3 998,57 zł	01.10.2019. - 31.03.2020.	10,00 zł/m ²	5,72 zł/m ²	1,72%
9	27.03.2020.	4 109,33 zł	01.04.2020. - 30.09.2020.	10,27 zł/m ²	5,72 zł/m ²	1,67%
10	18.09.2020.	4 354,45 zł	01.10.2020. - 31.03.2021.	10,89 zł/m ²	5,72 zł/m ²	1,58%
11	17.03.2021.	4 263,02 zł	01.04.2021. - 30.09.2021.	10,66 zł/m ²	5,72 zł/m ²	1,61%
12	23.09.2021.	4 359,99 zł	01.10.2021. - 31.03.2022.	10,90 zł/m ²	do 31.12.2021. 5,72 zł/m ²	1,57%
					od 1.01.2022 r. 6,58 zł/m ²	1,81%
13	29.03.2022.	5 246,90 zł	01.04.2022. - 30.09.2022.	13,12 zł/m ²	6,58 zł/m ²	1,50%
14	30.09.2022.	5 401,53 zł	01.10.2022. - 31.03.2023.	13,50 zł/m ²	6,58 zł/m ²	1,46%
15	27.03.2023.	5 741,57 zł	01.04.2023. - 30.09.2023.	14,35 zł/m ²	6,58 zł/m ²	1,37%
16	02.10.2023.	5 928,46 zł	01.10.2023. - 31.03.2024.	14,82 zł/m ²	6,58 zł/m ²	1,33%
17	29.03.2024.	6 347,82 zł	01.04.2024. - 30.09.2024.	15,87 zł/m ²	do 22 .08.2024. 6,58 zł/m ²	1,24%
					od 23.08.2024. 7,57 zł/m ²	1,43%
18	30.09.2024.	6 505,12 zł	01.10.2024. - 31.03.2025.	16,26 zł/m ²	7,57 zł/m ²	1,39%
19	28.03.2025.	7 191,74 zł	01.04.2025. - 30.09.2025.	17,98 zł/m ²	7,57 zł/m ²	1,26%
20	30.09.2025.	7 004,17 zł	01.10.2025. - 31.03.2026.	17,51 zł/m ²	7,57 zł/m ²	1,27%

Podstawą wyliczenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego jest przeciętny w województwie koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, określony przez Urząd Statystyczny w Warszawie. Przy ustalaniu wielkości wskaźnika uwzględniany jest wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych dla województwa mazowieckiego w okresie poprzedzającym

kwartał, na który jest ustalany. Wskaźnik przeliczeniowy, ogłaszany jest w formie Obwieszczenia Wojewody Mazowieckiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wykres 5 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ STAWKI CZYN SZU (3% WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ) W WOJEWÓDZTWIE MAZOWIECKIM A OBOWIĄZUJĄCA STAWKA CZYN SZU W MIESZKANIOWYM ZASOBIE MIASTA



Aktualnie w mieszkaniowym zasobie Miasta obowiązuje wysokość stawki czynszu:

- 1) wysokość stawki bazowej czynszu – 7,57 zł/m²;
- 2) maksymalna wysokość stawki czynszu – 8,71 zł/m²;
- 3) minimalna wysokość stawki czynszu – 3,41 zł/m²;
- 4) wysokość stawki czynszu dla najmu socjalnego – 1,60 zł/m².

Maksymalna stawka czynszu wynosi 8,71 zł/m² i jest stosowana w lokalach mieszkalnych przy ul. Młynarskiej 14,19 znajdujących się na I i II piętrze.

Minimalna stawka czynszu dla lokali komunalnych wynosi 3,41 zł i jest stosowana w budynku przy ul. Łąkowej 15/1.

W trakcie trwania najmu stawki czynszu najmu za 1 m² mogą ulegać zmianie w przypadku zwiększenia się wartości użytkowej lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego lub w przypadku zmniejszenia wartości użytkowej lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt, za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy, określającej sposób rozliczeń, nie będzie powodowało zmiany wysokości czynszu najmu za 1 m², powyższe nie dotyczy jednak zmiany systemu ogrzewania.

Wysokość stawki czynszu winna zmierzać do zaspokojenia wszelkich potrzeb związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją budynków. Przy ustalaniu wysokości stawki czynszu należy również dążyć do tego, aby stawka czynszu zabezpieczała środki finansowe konieczne na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu.

Planowany wzrost stawek czynszu w okresie obowiązywania niniejszego programu związany jest z koniecznością pokrycia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta.

Aby umożliwić realizację bieżącej konserwacji oraz koniecznych do wykonania prac remontowo – modernizacyjnych ustala się przyjęcie programu czynszowego na lata 2026 – 2030, który zakłada:

- 1) w 2027 r., wzrost wysokości stawki czynszu najmu za 1 m²:
 - a) wysokość stawki bazowej czynszu – 9,08 zł/m²;
 - b) wysokość stawki czynszu dla najmu socjalnego – 2 zł/m².
- 2) w 2030 r., wzrost wysokości stawki czynszu najmu za 1 m²:
 - a) wysokość stawki bazowej czynszu – 11,8 zł/m²;
 - b) wysokość stawki czynszu dla najmu socjalnego – 2,6 zł/m².

Należy zaznaczyć, że wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² za najem socjalny nie może przekroczyć połowy wysokości stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.

Wraz z planowanym wprowadzeniem regulacji wysokości stawki bazowej czynszu najmu za 1 m², planowane jest wprowadzenie obniżek wysokości stawki czynszu najmu za 1 m². Obniżenie wysokości stawki czynszu najmu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, jednak nie więcej niż o 30%.

Po uwzględnieniu wszystkich zniżek i zwyżek wpływających na wysokość stawki czynszu najmu za 1 m², oblicza się wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu, która ulega obniżce do 30%.

Uzasadnione przypadki mające wpływ na obniżenie wysokości stawki czynszu:

- 1) w trakcie trwania umowy najmu na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód osoby samotnej uległ obniżeniu oraz uprawniałby w chwili wynajmu lokalu do najmu socjalnego;
- 2) w trakcie trwania umowy najmu na czas nieoznaczony średni miesięczny dochód rodziny, uległ obniżeniu oraz uprawniałby w chwili wynajmu lokalu do najmu socjalnego;
- 3) zamieszkiwanie w budynku wymagającym opróżnienia w związku z wydaną decyzją administracyjną o wyłączeniu z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

Obniżka czynszu najmu może być udzielona w związku z podaniem najemcy, który nie zalega z czynszem i innymi opłatami związanymi z tytułu zamieszkiwania w lokalu, na okres do 6 miesięcy.

Rozdział VI

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

Zarządcą budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta od 2015 r. jest Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., w której Miasto Siedlce posiada 100 % udziałów. Powierzone do wykonania zadania są finansowane z wpłat najemców, z tytułu czynszu i innych opłat za użytkowanie lokali oraz wpłat pozostałych osób bezumownie korzystających z lokali, w ramach odszkodowania z tego tytułu wraz z innym opłatami w związku z użytkowaniem tychże lokali. W przypadku, gdy wpływy z tytułu czynszu i innych opłat za użytkowanie lokali oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali nie pokrywają wydatków, Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., jako zarządca mieszkaniowego zasobu Miasta, otrzymuje wynagrodzenie w formie rekompensaty gwarantującej pokrycie wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową oraz osiągnięcie rozsądnego zysku. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2025 r.

W związku z należyтым wywiązywaniem się przez Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z powierzonych zadań i obowiązków wynikających z umowy wykonawczej, nie jest przewidywana zmiana sposobu zarządzania oraz zmiana zasad zarządzania lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Planowane jest zawarcie kolejnej umowy.

Tabela 14 ZARZĄDCA MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA*

Lp.	Zarządca	Ilość budynków	Ilość lokali	Komunalna powierzchnia użytkowa w m ²
1	Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.	136	1 289	51 001,78

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.06.2025.

W Siedlcach znajdują się budynki wspólnot mieszkaniowych z częścią lokali mieszkalnych, których właścicielem jest Gmina – Miasto Siedlce, które zarządzane są przez licencjonowanych zarządców.

Tabela15 ZARZĄDCY WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z LOKALAMI KOMUNALNYMI*

Lp.	Zarządca	Ilość budynków	Ilość lokali komunalnych	Komunalna powierzchnia użytkowa w m ²
1	PUK SERWIS Spółka z o.o.	58	166	7 300,47
2	Konserwacja Budynków Mieszkalnych Helena Bartnik	9	36	1 523,30

3	Zarządzanie Nieruchomościami Agnieszka Ratajczyk	3	13	581,37
4	Zarządzanie Nieruchomościami Anna Kozłowska	3	10	398,00
5	Zarządzanie Nieruchomościami „ANBOR” Anna Borkowska	4	13	538,40
6	Nieruchomości Siedlce Bogdan Myrcha	3	13	646,94
7	Stowarzyszenie Pomnika im. Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach**	1	9	519,70

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.06.2025.

**- współwłasność

Rozdział VII

7.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030 będą przede wszystkim środki z budżetu Miasta Siedlce oraz inne przychody tj. przychody z czynszów za lokale mieszkalne i najem socjalny oraz z odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z lokali.

Pozyskiwanie środków zewnętrznych na gospodarkę mieszkaniową uzależnione jest od ogłoszonych naborów wniosków o dofinansowanie lub dostępnych pożyczek, umożliwiających sfinansowanie działań poprawiających efektywność energetyczną budynków komunalnych.

Realizowane będą działania związane z pozyskiwaniem środków zewnętrznych na przedsięwzięcia dotyczące termomodernizacji budynków komunalnych, w szczególności ze środków:

- 1) funduszy Europejskich na lata 2021 – 2027 (FENiX, FEPW, FEMA), KPO;
- 2) programów krajowych wspierających poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych.

W celu przygotowania się do pozyskania środków zewnętrznych na zadania związane z efektywnością energetyczną budynków komunalnych, pozyskano środki na opracowanie 10 audytów energetycznych dla budynków komunalnych obejmujących następujące lokalizacje:

- 1) ul. Ignacego Daszyńskiego 4, 8;
- 2) ul. Józefa Formińskiego 13, 19;
- 3) ul. Spokojna 8, 16;
- 4) ul. Kazimierza Przerwy – Tetmajera 3, 11;
- 5) ul. Sportowa 7;
- 6) ul. Kolejowa 18.

Aplikowanie o środki zewnętrzne uzależnione jest od wielu wskaźników i czynników. Jednym z najczęściej występujących kryteriów jest oszczędność energetyczna, która w większości naborów musi osiągnąć minimalny poziom 30%, a zatem nie każdy budynek komunalny, po opracowaniu dokumentacji, spełnia takie kryteria, gdyż niektóre w latach poprzednich zostały poddane częściowej

modernizacji, co w konsekwencji powoduje, że na takie budynki nie ma możliwości uzyskania dofinansowania w ramach głębokiej termomodernizacji.

Tabela 16 PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA W LATACH 2021 – 2025 (w zł)

Rok	przychody z czynszów	zaliczki na media	koszty utrzymania zasobu wraz z mediami	wynik finansowy
2021	3 861 319,49	3 475 870,27	7 361 003,12	- 23 813,36
2022	3 845 347,54	3 933 445,39	7 959 236,38	- 180 443,45
2023	4 084 808,39	4 955 692,70	9 467 027,44	- 426 526,35
2024	3 793 387,38	5 091 682,19	9 906 161,77	- 1 021 092,20
2025*	2 146 172,39	2 559 061,74	5 270 640,37	- 565 406,24

Objaśnienie:

*- wg stanu na dzień 30.06.2025. (dane za pierwsze półrocze 2025 r.)

Na zaplanowane przychody z czynszów w latach 2026 – 2030 będą miały wpływ następujące czynniki:

- 1) podnoszący się standard lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w związku z planowanymi modernizacjami;
- 2) regulacja wysokości stawki czynszu najmu w roku 2027 i 2030;
- 3) zmniejszenie wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w związku:
 - a) ze sprzedażą najemcom lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
 - b) ze sprzedażą najemcom lokali w budynkach w których istnieje prawdopodobieństwo sprzedaży wszystkich lokali;
 - c) sprzedaży zwolnionych lokali w trybie przetargowym;
 - d) sprzedaży nieruchomości, bądź ich zwrotu właścicielom.

Tabela 17 PLANOWANE PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA W LATACH 2026 – 2030 (w zł)

Rok	przychody z czynszów	zaliczki na media	koszty utrzymania zasobu wraz z mediami	wynik finansowy
2026	4 292 344,78	5 374 029,65	10 089 961,24	- 423 586,80
2027*	5 150 813,74	5 228 731,14	10 342 760,20	36 784,67
2028	5 092 282,54	5 394 167,69	10 656 026,25	- 169 576,02
2029	4 985 194,74	5 274 109,37	10 755 265,10	- 494 960,99
2030*	6 212 512,16	5 278 850,46	11 378 427,30	112 935,32

Objaśnienie:

*- uwzględniono planowaną regulację stawki czynszu

7.2. Wysokość kosztów w latach 2026 – 2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

Na wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta, składają się wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały, wynikające z uchwalonych zaliczek tj. udział gminy w wydatkach związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości wspólnych, w tym udział w kosztach utrzymania porządku i czystości, wydatki

związane z partycypacją w kosztach remontów nieruchomości wspólnych (zaliczka remontowa na rzecz wspólnot mieszkaniowych).

Wydatki niezależne od właściciela tj. wydatki na usługi (media tj. woda, ścieki, centralne ogrzewanie, gaz) dostarczane do lokali w nieruchomościach będących w 100% własnością gminy, do lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, budynkach prywatnych w przymusowym zarządzie Prezydenta Miasta, budynków Skarbu Państwa, budynkach będących we współwłasności, budynkach o nieunormowanym stanie prawnym (wydatki te są rozliczane, a obciążani są najemcy oraz osoby bezumownie korzystające z przedmiotowych mieszkań).

Wyższe koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta wynikają między innymi:

- 1) z wykonywania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, świadectw charakterystyki energetycznej budynków i lokali;
- 2) z konieczności zastąpienia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw, ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej niesprawnych, po okresie legalizacji lub bez funkcji zdalnego odczytu;
- 3) wzrostu cen energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu;
- 4) wzrostu cen usług, towarów i materiałów;
- 5) podnoszenia płacy minimalnej;
- 6) z remontów i modernizacji zwolnionych lokali oraz w częściach wspólnych budynków.

Szczegółowe koszty związane z bieżącym utrzymaniem i zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 18 PLANOWANE KOSZTY ZWIĄZANE Z BIEŻĄCYM UTRZYMANIEM ZASOBU W LATACH 2026 – 2030 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI ORAZ ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI (w zł)

	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty stałe ogółem	4 488 688,39	4 264 649,63	4 612 153,15	4 654 694,78	5 033 428,23
W tym:					
Koszty eksploatacji	3 718 120,39	3 470 963,63	3 794 656,15	3 812 673,78	4 166 146,23
Udział w kosztach eksploatacji wspólnot*	504 108,00	519 232,00	534 809,00	550 853,00	567 379,00
Zaliczka na remonty budynków wspólnot	266 460,00	274 454,00	282 688,00	291 168,00	299 903,00
Media (woda, ścieki, c.o., gaz)	4 485 772,85	4 877 085,57	4 753 011,85	4 715 541,00	4 861 043,28
Razem koszty (planowane wydatki)	10 089 961,24	10 342 760,20	10 656 026,25	10 755 265,10	11 378 427,30

Objaśnienie:

*- w kosztach eksploatacji uwzględniono koszty wynagrodzenia zarządców nieruchomości

Wydatki inwestycyjne dotyczą spłaty zrealizowanego Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2009 – 2015, który w znacznym stopniu poprawił stan techniczny, a przede wszystkim standard mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce.

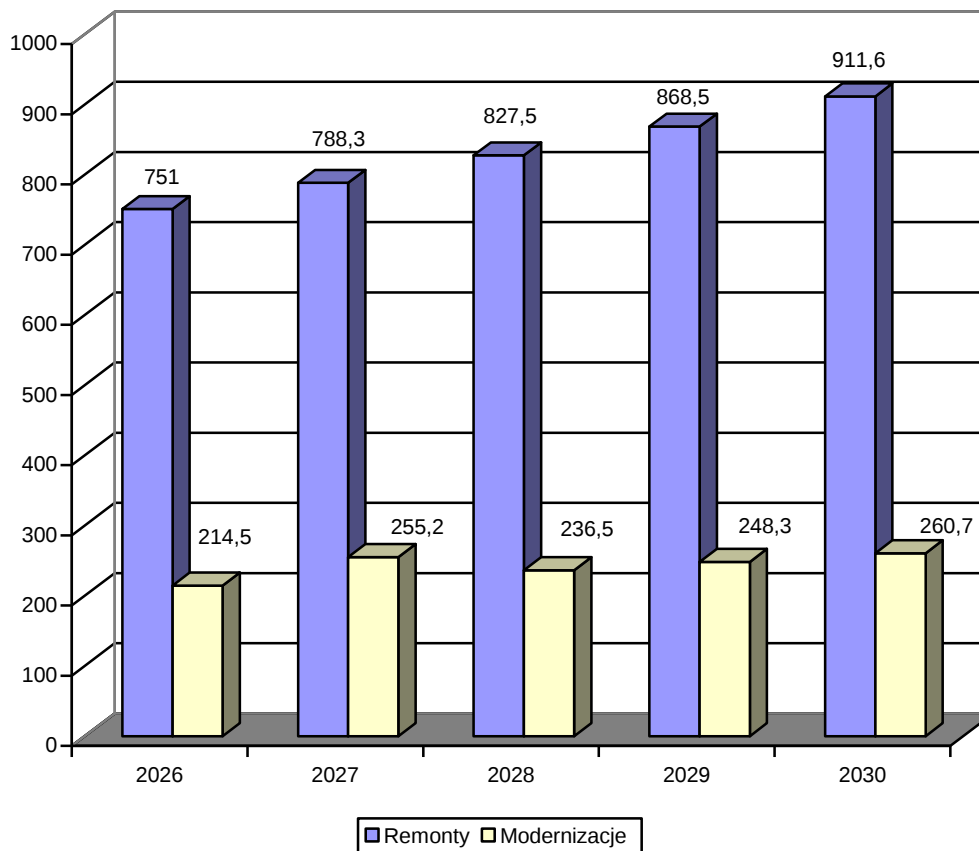
Tabela 19 PLANOWANE WYDATKI NA INWESTYCYJNE W LATACH 2026 – 2030

	2026	2027	2028	2029	2030
Wydatki inwestycyjne*	12 683 047,06	13 666 053,76	12 356 431,08	10 598 530,36	7 017 537,73

Objaśnienie:

*- wydatki inwestycyjne uwzględniające wskaźnik inflacji

Wykres 6 PLANOWANE KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI W LATACH 2026 – 2030 (w tys. zł)



Rozdział VIII

8.1. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Siedlce

W latach 2026 – 2030 będą podejmowane następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta:

- 1) sukcesywna poprawa stanu technicznego posiadanego zasobu poprzez realizację remontów i modernizacji;
- 2) sukcesywna poprawa standardu posiadanego zasobu oraz ograniczenie zanieczyszczania powietrza;
- 3) optymalizacja wykorzystania mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 4) dostosowanie wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i liczebności rodziny;

- 5) ograniczenie zasobu mieszkaniowego o złym stanie technicznym, poprzez wykwaterowanie mieszkańców;
- 6) sukcesywne porządkowanie stanów prawnych nieruchomości;
- 7) intensyfikacja działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych w których sprzedaż została już rozpoczęta, ze względu na duże koszty ich utrzymania poprzez możliwość wypowiedzania umów najmu;
- 8) weryfikacja nie częściej niż co dwa i pół roku spełniania przez najemców, z wyłączeniem najmu socjalnego, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu;
- 9) likwidacja barier architektonicznych dla osób z niepełnosprawnością;
- 10) zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali i osób bezumownie korzystających z lokali;
- 11) racjonalizacja wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali poprzez ciągłą aktualizację osób faktycznie zamieszkałych w lokalu;
- 12) dalsza współpraca z Krajowym Rejestrem Długów w celu skutecznej windykacji należności Miasta w celu obniżenia zaległości czynszowych;
- 13) niezwłoczne wskazywanie oferty najmu socjalnego dla osób, które uzyskały uprawnienie do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczeń sądów lub tytułów wykonawczych;
- 14) pomoc finansowa mieszkańcom Miasta Siedlce w formie wypłaty dodatku mieszkaniowego realizowanej przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Siedlcach;
- 15) zaktywizowanie pomocy przy dokonywaniu zamian z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności;
- 16) wspieranie działalności Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem dla osób nie posiadających pełnej zdolności kredytowej, a jednocześnie niekwalifikujących się do uzyskania prawa do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta ze względu na przekroczenie progu dochodowego.

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z treści 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).

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy - Miasta Siedlce na lata 2026 - 2030, zgodnie z wymogiem ustawowym, jest opracowany na 5 lat i obejmuje:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- opisy innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwała Nr XXX/328/2020 Rady Miasta Siedlce z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Siedlce na lata 2021 - 2025” przestanie obowiązywać z końcem 2025 roku, wobec czego opracowano kolejny program obejmujący lata 2026 - 2030.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.