

**UCHWAŁA NR 656/LXI/2022  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia 21 grudnia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej z kontroli problemowej w zakresie gospodarowania  
zasobem mieszkaniowym Gminy.**

Na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 18a ust. 1 i 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz.559 z późn. zm.) oraz § 128 ust. 2, § 132 ust. 2, § 135 i § 140 ust. 5 Statutu gminy Miasto i Gmina Serock stanowiącego załącznik do uchwały Nr 378/XL/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego statutu gminy Miasto i Gmina Serock (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013r. poz. 12936 z późn.zm) Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się protokół Komisji Rewizyjnej z kontroli problemowej w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Serocku

**Mariusz Rosiński**

## PROTOKÓŁ KONTROLI

przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Serocku

w dniu 17 października 2022 r.

Na podstawie art. 18 a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz uchwały Nr 515/XLV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2022 Komisja Rewizyjna w składzie:

**Sławomir Ireneusz Osiwała** - przewodniczący komisji

**Krzysztof Zakolski** – wiceprzewodniczący komisji

**Teresa Urszula Krzyczkowska** - członek komisji

**Gabriela Ewa Książyk** - członek komisji

**Aneta Rogucka** – członek komisji

**Wiesław Bogdan Winnicki** - członek komisji

dokonała w dniu 17 października 2022 roku kontroli problemowej w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy. W czasie prowadzonych czynności kontrolnych i w obecności Sekretarza Urzędu Pana Rafała Karpińskiego, Komisja Rewizyjna wysłuchiwała wyjaśnień przedstawianych przez Kierownika Referatu Spraw Obywatelskich Panią Magdalenę Kawałowska, Kierownika Referatu Gospodarki Gruntami, Planowania Przestrzennego i Rozwoju Pana Jakuba Szymańskiego oraz Dyrektora Miejsko - Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej pana Mirosława Smutkiewicza.

W wyniku przeprowadzonej kontroli problemowej, Komisja Rewizyjna stwierdza co następuje:

### **I. w zakresie zasad wynajmu mieszkań.**

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Serock określa uchwała Nr 120/XII/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 28 sierpnia 2019 roku.

O zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego lub mieszkania socjalnego mogą ubiegać się osoby:

- stale zamieszkujące na terenie Miasta i Gminy Serock,
- spełniające kryterium dochodowe tj. średni miesięczny dochód nie może być wyższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% w gospodarstwie jednoosobowym,
- mające trudne warunki mieszkaniowe tj. brak własnego mieszkania, zamieszkiwanie w lokalach przegęszczonych (najczęstsze przypadki w naszej gminie), w których powierzchnia mieszkalna jest niższa niż 5 m<sup>2</sup> na osobę, zamieszkiwanie w budynkach zagrożonych zawaleniem,
- sytuacja rodzinna czyli udokumentowana przemoc lub inna dysfunkcja w rodzinie (również najczęstsze kryterium w gminie).

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego lub socjalnego mają osoby uprawnione do lokalu zamiennego, opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze, osoby niepełnosprawne, lub osoby które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub wypadku losowego.



W rejestrze wniosków o przyznanie mieszkań komunalnych i socjalnych aktualnie znajdują się 123 wnioski oczekujące. 39 wniosków dotyczy mieszkań komunalnych, 17 wniosków dotyczy lokali socjalnych, pozostałe 67 wniosków dotyczy mieszkań zarówno komunalnych jak i socjalnych.

Od początku 2022 roku Zespół ds. opiniowania przydziału mieszkań zaopiniował 10 wniosków o przyznanie lub zamianę lokalu. Po zaopiniowaniu przedłożonych wniosków przez Zespół ds. opiniowania przydziału mieszkań, Burmistrz Miasta i Gminy Serock wydał 9 skierowań w celu zawarcia umowy najmu:

- 4 skierowania dotyczyły nowego przydziału,
- 2 skierowania dotyczyły zmiany najemcy wskutek śmierci poprzedniego,
- 2 skierowania dotyczyły zamiany lokalu na większy lub mniejszy,

1 skierowanie dotyczyło przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego.

## **II. w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.**

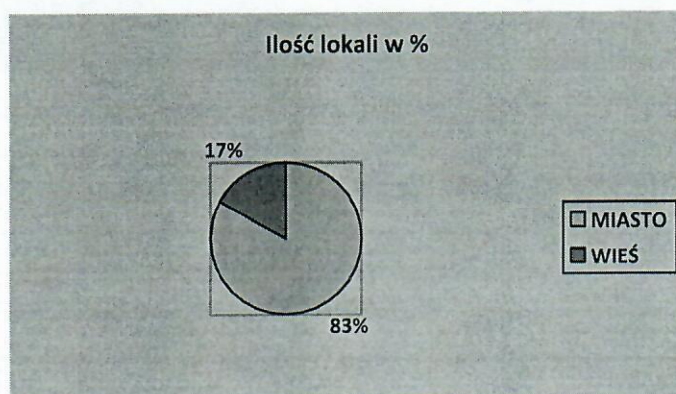
Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu mogą wchodzić lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Gmina Serock realizując zadanie własne utworzyła zasób mieszkaniowy. W skład zasobu wchodzi lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Serock, budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynku będącym w posiadaniu samoistnym zlokalizowanym w Serocku przy ul. Rynek 14. Wielkość zasobu z podziałem na miasto i wieś przedstawia tabela nr 1.

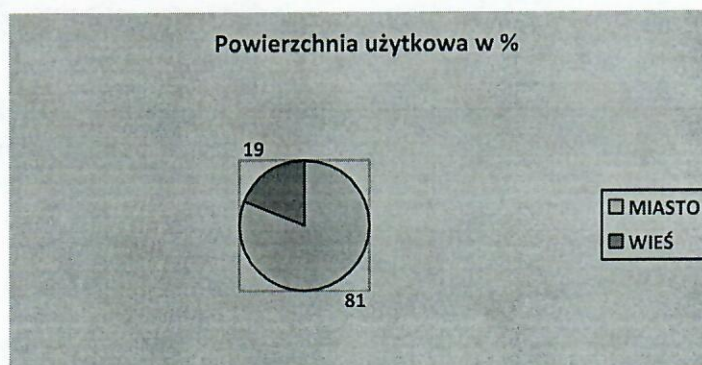
**Tabela nr 1**

|               | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|--------------|---|
| <b>Miasto</b> | 172          | 5344,29                                 |
| <b>Wieś</b>   | 35           | 1256,01                                 |
| <b>Razem</b>  | 207          | 6600,30                                 |





Wykres 1. Podział ilości lokali ze względu na położenie miasto/wieś



Wykres 2. Podział powierzchni lokali ze względu na położenie miasto / wieś

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina w celu realizacji zadania własnego jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności mieszkańców o najniższych dochodach z mieszkaniowego zasobu wydzieliła część lokali, które przeznaczyła do najmu socjalnego. Z ogólnej liczby 207 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy 50 to lokale przeznaczone do najmu socjalnego. Ich łączna powierzchnia wynosi 1.248,82 m<sup>2</sup>. Zgodnie z definicją zapisaną w w/w ustawie przez lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Zestawienie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego na dzień 31.08.2022 roku zamieszczone jest w tabeli nr 2.

**Tabela nr 2**

Zestawienie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego:



| Lp. | Adres nieruchomości           | Liczba lokali | Powierzchnia w /m <sup>2</sup> / |
|-----|-------------------------------|---------------|----------------------------------|
| 1   | Serock, ul. Kościuszki 1      | 1             | 24                               |
| 2   | Serock, ul. Kościuszki 12     | 1             | 24                               |
| 3   | Serock, ul. Kościuszki 13     | 8             | 161,25                           |
| 4   | Serock, ul. Kościuszki 13A    | 3             | 112,40                           |
| 5   | Serock, ul. Kościuszki 14     | 1             | 22                               |
| 6   | Serock, ul. Wyzwolenia 7      | 8             | 186,40                           |
| 7   | Serock, ul. Wyzwolenia 23-23A | 1             | 17,94                            |
| 8   | Serock, ul. Pułtуска 15       | 5             | 133,17                           |
| 9   | Serock, ul. Pułtуска 17       | 9             | 195,28                           |
| 10  | Serock, ul. Pułtуска 19       | 13            | 372,38                           |
|     | <b>RAZEM</b>                  | <b>50</b>     | <b>1.248,82</b>                  |

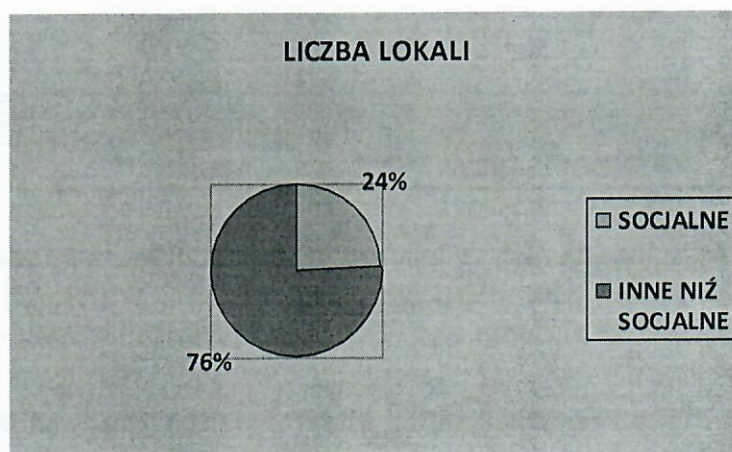
Obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy znajduje się 157 lokali innych niż przeznaczonych do najmu socjalnego, których łączna powierzchnia wynosi 5.351,48 m<sup>2</sup>. Zestawienie tych lokali wg. stanu na dzień 31.08.2022 roku zamieszczone jest w tabeli nr 3.

*Tabela nr 3*

| Lp. | Adres nieruchomości           | Liczba lokali | Powierzchnia mieszkalna w m <sup>2</sup> |
|-----|-------------------------------|---------------|--|
| 1.  | Serock, ul. Kościuszki 3      | 4             | 77,92                                    |
| 2.  | Serock, ul. Kościuszki 12     | 3             | 75,84                                    |
| 3.  | Serock, ul. Kościuszki 14     | 3             | 65,75                                    |
| 4.  | Serock, ul. Kościuszki 13     | 4             | 92,12                                    |
| 5   | Serock, ul. Kościuszki 13A    | 1             | 36,12                                    |
| 5.  | Serock, ul. Wyzwolenia 7      | 2             | 77,20                                    |
| 6.  | Serock, ul. Wyzwolenia 23-23a | 2             | 57,40                                    |
| 7   | Serock, ul. Pułtуска 15       | 2             | 49,32                                    |
| 8.  | Serock, ul. Pułtуска 17       | 1             | 32,80                                    |
| 9.  | Serock, ul. Pułtуска 19       | 3             | 83,58                                    |
| 11. | Serock, ul. Pułtуска 39       | 1             | 46,0                                     |
| 12. | Serock, ul. Pułtуска 41       | 1             | 46,00                                    |
| 13. | Serock, ul. Pułtуска 43       | 5             | 207,49                                   |
| 14. | Serock, ul. Pułtуска 45       | 3             | 108,00                                   |
| 15. | Serock, ul. Nasielska 1       | 15            | 623,86                                   |
| 16. | Serock, ul. Kościuszki 9      | 7             | 228,88                                   |
| 17. | Skubianka, ul. Zegrzyńska 15  | 1             | 28,80                                    |
| 18. | Serock, ul. Zielona 5         | 6             | 136,60                                   |
| 19. | Serock, ul. Pułtуска 34       | 6             | 199,70                                   |

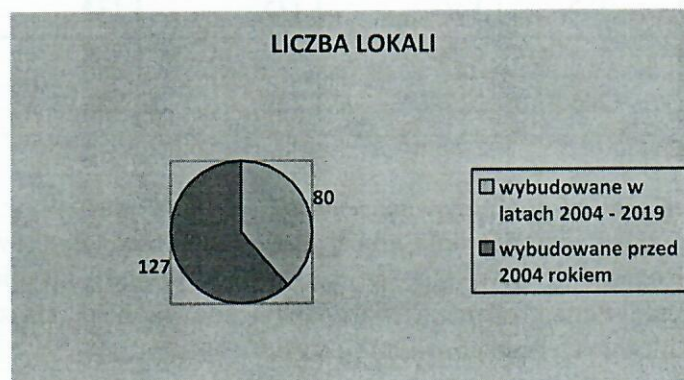


|     |                             |            |                 |
|-----|-----------------------------|------------|-----------------|
| 20. | Serock, ul. Rynek 14        | 7          | 216,40          |
| 21  | Serock, ul. Polna 51        | 16         | 575,27          |
| 22  | Serock, ul. Pułtуска 17 B   | 30         | 1059,22         |
| 23  | Jadwisin, ul. Konwaliowa 2  | 20         | 679,27          |
| 24  | Jadwisin, ul. Konwaliowa 2A | 14         | 547,94          |
|     | <b>RAZEM</b>                | <b>157</b> | <b>5.351,48</b> |



Wykres 3. Podział lokali z przeznaczeniem do najmu socjalnego i innego niż najem socjalny

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy posiadają zróżnicowane zużycie techniczne. Najnowsze wybudowane w latach 2004 – 2019 zlokalizowane są w Serocku przy ul. Polnej 51 i ul. Pułtuskiej 17 b oraz w Jadwisinie przy ul. Konwaliowej 2 i 2A. Lokale w tych budynkach wyposażone są w pełną infrastrukturę techniczną: gaz, kanalizację, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Budynki, a tym samym lokale są w bardzo dobrym stanie technicznym i stanowią 38,6 % ( 80 lokali) mieszkaniowego zasobu gminy. Pozostałe budynki będące w zasobie mieszkaniowym gminy zostały wybudowane w latach 60-tych i 70-tych, a niektóre przed 1939 rokiem. Budynki te z racji wieku wymagają większych nakładów na remonty i modernizacje. Miejsko – Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku na bieżąco wykonuje remonty i utrzymuje je w sposób nie powodujący pogorszenia ich wartości użytkowych. W budynkach tych znajduje się 127 lokali co stanowi 61,4 % ogólnej liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.





#### Wykres 4. Podział liczby lokali ze względu na rok wybudowania

Przewiduje się, iż zasób mieszkaniowy gminy w latach 2023 – 2027 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie zarówno planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców jak również budowa nowych lokali mieszkalnych. Prognozowany wykup lokali mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2027 obrazuje tabela nr 4. W tabeli uwzględniono sprzedaż lokali na poziomie dwóch lokali na rok.

**Tabela nr 4**

| 2023           | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| - 2 (sprzedaż) | - 2 (sprzedaż) | - 2 (sprzedaż) | - 2 (sprzedaż) | - 2 (sprzedaż) |

Do roku 2024 gmina planuje wybudowanie kolejnego budynku wielorodzinnego dla 25 rodzin. Zamierzenie inwestycyjne gmina zamierza zrealizować w Borowej Górze. Na rok 2026 planuje się rozpoczęcie prac przy zaprojektowaniu kolejnego budynku wielorodzinnego.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Serock na lata 2023 – 2027 przedstawiono w tabeli nr 5.

**Tabela nr 5**

|                                  | Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach<br>[w szt.] |      |      |      |      |
|----------------------------------|---|------|------|------|------|
|                                  | 2023  | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Liczba lokali z najmem socjalnym | 50  | 50   | 50   | 50   | 50   |
| Liczba lokali mieszkalnych       | 155   | 177  | 175  | 173  | 171  |
| Liczba lokali łącznie            | 205   | 227  | 225  | 223  | 221  |

Podane w tabeli wielkości są prognozowane. Na ich wielkość ma wpływ zarówno budowa nowych lokali jak również sprzedaż oraz konieczność rozbiórki budynków, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony. W tabeli założono budowę budynku mieszkalnego dla 25 rodzin w Borowej Górze. Ponadto zmianie może ulec liczba lokali socjalnych i komunalnych. Wynikać to będzie z bieżących potrzeb w tym zakresie.



Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład gminnej substancji mieszkaniowej planowane jest przeprowadzenie niezbędnych remontów. Zakres prac z podziałem na lata oraz przewidywane koszty obrazuje tabela nr 6.

**Tabela nr 6**

| Nazwa zadania  | 2023    | 2024   | 2025   | 2026   | 2027    |
|--|---------|--------|--------|--------|---------|
| <b>Serock, ul. Pułtuska 17 B</b>   |         |        |        |        |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Termomodernizacja poddasza</li> <li>• Remont klatek schodowych</li> <li>• Wymiana pieca gazowego</li> <li>• Odnowienie elewacji</li> </ul>  | 120.000 |        | 80.000 |        | 100.000 |
| <b>Serock, ul. Kościuszki 1</b>  |         |        |        |        |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozbiórka budynku z uporządkowaniem terenu</li> </ul>   |         | 70.000 |        |        |         |
| <b>Serock, ul. Pułtuska 34</b>   |         |        |        |        |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> <li>• Remont instalacji wodno- kanalizacyjnej</li> </ul>   |         |        | 30.000 | 35.000 |         |
| <b>Serock, ul. Kościuszki 12 i 14</b>  |         |        |        |        |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remont instalacji wodno - kanalizacyjnej</li> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> <li>• Remont klatek schodowych</li> </ul>  |         | 70.000 |        | 40.000 | 40.000  |
| <b>Serock ul. Kościuszki 13 i 13a</b>  |         |        |        |        |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remont klatek schodowych</li> <li>• Remont instalacji wodno kanalizacyjnej</li> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> </ul>  | 120.000 |        |        | 55.000 | 60.000  |
| <b>Serock, ul. Wyzwolenia 23, 23A</b>  |         |        |        |        |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remont instalacji elektrycznej</li> <li>• Zagospodarowanie terenu</li> <li>• Remont instalacji wodnej</li> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> </ul>                     |         |        | 15.000 | 5.000  | 5.000   |
|  |         |        | 17.000 |        |         |
| <b>Serock, ul. Wyzwolenia 7</b>  |         |        |        |        |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> <li>• Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej</li> </ul>  |         | 60.000 |        | 35.000 |         |
| <b>Serock, ul. Kościuszki 3</b>  |         |        |        |        |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernizacji instalacji elektrycznej</li> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> <li>• Remont instalacji wodno kanalizacyjnej</li> <li>• Remont klatki schodowej</li> </ul> |         |        | 60.000 | 80.000 | 45.000  |
|  |         |        |        |        | 30.000  |
| <b>Serock, ul. Pułtuska 15 i 17</b>  |         |        |        |        |         |



|   |                |                |                |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana sposobu ogrzewania odnawialne źródła energii</li> </ul>   |                | 120.000        |                |                |                |
| <b>Serock, ul. Pułtуска 19</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rozbiórka budynku wraz z uporządkowaniem terenu</li> </ul>  |                | 120.000        |                |                |                |
| <b>Serock, ul. Rynek 14</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> <li>Remont instalacji wodno - kanalizacyjnej</li> </ul> | 80.000         |                |                |                | 50.000         |
| <b>Serock, ul. Polna 51</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Remont klatki schodowej</li> </ul>   |                |                |                | 60.000         |                |
| Bieżące naprawy i konserwacja gminnej substancji mieszkaniowej  | 100.000        | 110.000        | 120.000        | 130.000        | 140.000        |
| <b>Razem</b>  | <b>490.000</b> | <b>550.000</b> | <b>322.000</b> | <b>440.000</b> | <b>470.000</b> |

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz opłaty za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

Ważnym elementem w planowaniu wydatków na cele remontowo – modernizacyjne jest realizacja założeń zawartych w Uchwale Nr 160/XVI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 21 grudnia 2015 roku w sprawie uchwalenia Planu gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Miasto i Gmina Serock, tj. ograniczenie emisji spalin z budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wspólnot zarządzanych przez Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej. Na lata 2023-2027 planuje się wsparcie organizacyjne i finansowe przy modernizacji instalacji centralnego ogrzewania na instalację wykorzystującą odnawialne źródła energii we wspólnocie przy ul. Nasielska 1 w Serocku. Celem jest wyeliminowanie blisko 30 przestarzałych pieców węglowych i zastąpienie ich niskoemisyjnymi urządzeniami. Realizacja planów będzie miała znaczący wpływ na ograniczenie emisji gazów i pyłów na terenie miasta. Kotły na paliwa stałe spełniające wymogi ekoprojektu uruchomione do 1 czerwca 2022 r. mogą być używane do końca ich żywotności na terenie m. st. Warszawy oraz gmin wchodzących w skład powiatów: grodziskiego, legionowskiego, mińskiego, nowodworskiego, piaseczyńskiego, pruszkowskiego, otwockiego, warszawskiego zachodniego oraz wołomińskiego. Natomiast uruchomiony kocioł na paliwo stałe spełniający wymogi ekoprojektu po 1 czerwca 2022 r. nie będzie można palić w nim węglem od 1 października 2023 roku w Warszawie, a od 1 stycznia 2028 r. w gminach z terenu powiatów z NUTS2 – warszawskiego stołecznego.

Co równie istotne na terenie całego województwa mazowieckiego nowobudowane budynki, jeżeli będą w zasięgu sieci ciepłowniczej i będzie możliwe ich podłączenie do niej, nie będą mogły być ogrzewane paliwami stałymi (np. węglem, drewnem czy pelletem). Przepis będzie dotyczył tylko nowych budynków, dla których wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie nastąpi po 1 stycznia 2023 r.

Obowiązujące przepisy w tym zakresie zobowiązują do modernizacji instalacji grzewczych zastosowanych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Serock. Zakłada się modernizację w kierunku zasilania odnawialnymi źródłami ciepła.



Prognozę na lata 2023 – 2027 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne, przedstawia tabela nr 7.

**Tabela nr 7**

| Lp | Wyszczególnienie   | Lata [zł] |           |         |         |         |
|----|--|-----------|-----------|---------|---------|---------|
|    |  | 2023      | 2024      | 2025    | 2026    | 2027    |
| 1  | Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji (zakup materiałów, zakup wody, gazu, energii, usługi kominiarskie, odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów komunalnych, przeglądy techniczne i inne usługi) | 440.000   | 450.000   | 460.000 | 470.000 | 480.000 |
| 2  | Koszty remontów bieżących i modernizacji   | 490.000   | 550.000   | 322.000 | 440.000 | 470.000 |
| 3  | Koszty zarządu nieruchomości   | 63.000    | 66.000    | 69.000  | 72.000  | 75.000  |
| 4  | Wydatki inwestycyjne   | 4.000.000 | 4.000.000 | 0       | 100.000 | 0       |

### III. w zakresie planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana w oparciu o Uchwałę Nr 396/LXIV/98 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 4 kwietnia 1998 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom oraz określenia zasad ich sprzedaży wraz z późniejszymi zmianami oraz Uchwałę 298/XXVIII/2020 z dnia 28.10.2020 roku w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Serock, usytuowanych w budynku przy ul. Zielonej 5 w Serocku.

W oparciu o w/w uchwały do 2021 roku sprzedano 138 lokali. Do sprzedaży pozostały 42 lokale w budynkach:

- Serock ul. Pułtuska 39 (1 lokal),
- Serock ul. Pułtuska 41 (1 lokal),
- Serock ul. Pułtuska 43 (5 lokali),
- Serock ul. Pułtuska 45 (3 lokale),
- Serock ul. Kościuszki 3 (4 lokali),
- Serock ul. Kościuszki 9 (7 lokali),
- Serock ul. Nasielska 1 (15 lokali),
- Serock, ul. Zielona 5 (5 lokali),



- Skubianka, ul. Zegrzyńska 15 (1 lokal).

Na podstawie uchwały nr 361/XLIII/05 z 23.09.2005 r. Rady Miejskiej w Serocku przy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom udzielane są bonifikaty w wysokości 60% (wpłata jednorazowa) i 50% (wpłata w ratach) od ustalonej przez rzeczoznawcę ceny lokalu.

Przewiduje się, że w najbliższych latach zostanie sprzedanych 10 lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ; co daje średnio dwa lokale rocznie.

Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

#### IV. w zakresie realizacji polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt, Burmistrz, Prezydent. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.

Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje zgodnie z tabelą nr 8. Lokale te zalicza się do I kategorii. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne lub ich brak. Jednocześnie ustala się dla nich procentowy wskaźnik stawki bazowej do naliczania wysokości czynszu. Kategorie lokali oraz wskaźniki procentowe zawiera tabela nr 8.

**Tabela nr 8**

| Kategoria  | Wartość stawki bazowej [%] | Wyposażenie lokali w urządzenia techniczne i instalacje  |
|------------|----------------------------|--|
| <b>I</b>   | 100                        | wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie oraz w ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu, instalację gazową            |
| <b>II</b>  | 84                         | wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu   |
| <b>III</b> | 52                         | brak wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie oraz w ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu, brak instalacji gazowej |

Stawki czynszu lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 26 % stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.



Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, gmina jest zobowiązana wносить opłaty wg. stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

Osoby zamieszkujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### **V. w zakresie sposobu i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy .**

Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku z siedzibą w Serocku przy ulicy Nasielskiej 21. Został on powołany do życia uchwałą nr 399/XLVII/09 Rady Miasta i Gminy Serock w sprawie *przekształcenia - reorganizacji Komunalnego Zakładu Budżetowego*. Zakład sprawuje zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Ważnym elementem zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy jest windykacja i egzekucja należności. Miejsko Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku realizuje te zadania w oparciu o następujące zarządzenia:

- Zarządzenie Nr 2/2016 Dyrektora Miejsko-Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Serock z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie: wprowadzenia w Miejsko-Gminnym Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Serocku procedury windykacji należności z tytułu podpisanych umów najmu i innych należności cywilnoprawnych,
- Zarządzenie Nr 3/2016 Dyrektora Miejsko-Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Serocku z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie: powołania zespołu ds. egzekucji i windykacji w Miejsko-Gminnym Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Serocku.

Najemcy oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mają możliwość odpracowania długu. Możliwość taką zapewnia Zarządzenie Nr 131/B/2016 Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 19 lipca 2016 roku w sprawie umożliwienia spełnienia świadczenia rzeczowego przez dłużników gminy Miasto i Gmina Serock w celu umorzenia zobowiązań pieniężnych oraz ustalenia procedury zmiany sposobu spełnienia świadczenia.

#### **Wnioski zespołu kontrolującego:**

Komisja Rewizyjna po zapoznaniu się z dokumentacją i wysłuchaniu wyjaśnień przez Kierownika Referatu Spraw Obywatelskich Panią Magdalenę Kawałowską, Kierownika Referatu Gospodarki Gruntami, Planowania Przestrzennego i Rozwoju Pana Jakuba Szymańskiego oraz Dyrektora Miejsko - Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej Pana



Mirosława Smutkiewicza. pozytywnie ocenia realizację zadań dotyczących gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie zagadnień z przeprowadzonej kontroli problemowej.


W wyniku prowadzonych prac kontrolnych, komisja Rewizyjna wnioskuje, iż w zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej w wysokości co najmniej jak w tabeli nr 6. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Analizując prognozowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, a zwłaszcza wydatki inwestycyjne należy zauważyć, że wpływy z czynszu mogą nie pokryć ponoszonych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Niedobory może również pogłębiać ściążalność czynszów i opłat na poziomie 89 % (dane na podstawie 2021 roku) oraz wzrost wydatków na remonty budynków wchodzących w skład substancji mieszkaniowej, a wybudowanych w latach 60-tych, 70-tych czy przed 1939 rokiem. Mając więc na uwadze sytuację finansów publicznych, a co za tym idzie również budżetu gminy zdecydować należy o konieczności analizy wysokości czynszu dla najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Decyzja o ewentualnym podwyższeniu czynszu powinna zostać podjęta w przyszłych latach. Analiza finansowa musi jednak uwzględniać skutki jakie będzie za sobą niosła w szczególności dla rodzin o najniższych dochodach.

Na podstawie § 140 ust.3 Statutu gminy Miasto i Gminy Serock Burmistrz Artur Borkowski został poinformowany o przysługującym mu prawie zgłaszania zastrzeżeń do faktów ujętych w niniejszym protokole oraz prawie złożenia pisemnych wyjaśnień dotyczących nieprawidłowości. Burmistrz oświadczył, że nie zgłasza zastrzeżeń i nie zamierza składać wyjaśnień na piśmie. Protokół sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach i po odczytaniu podpisano bez zastrzeżeń.

Podpisy członków Komisji Rewizyjnej

Sławomir Osiewała.....

Krzysztof Zakolski.....

Teresa Krzyczkowska.....

Gabriela Książek.....

Aneta Rogucka.....

Wiesław Winnicki.....

**Burmistrz Miasta i Gminy Serock**

  
Artur Borkowski