

Uchwała Nr XV/119/2004
Rady Miasta Marki
z dnia 12 maja 2004 roku
w sprawie „Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta
Marki na lata 2004 -2008”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2, pkt 15, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Marki uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się „Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Marki na lata 2004-2008” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM MIASTA MARKI NA LATA 2004 – 2008

Zasady ogólne

§ 1

Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Marki na lata 2004-2008 ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewniania lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów, zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, sposoby i zasady zarządzania lokalami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2

Zasób mieszkaniowy miasta Marki tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy, w budynkach wspólnoty mieszkaniowej stanowiących współwłasność z gminą oraz w budynkach będących w samoistnym posiadaniu gminy.

§ 3

Ilekcroć w niniejszym dokumencie mowa jest o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami),
- 2) programie – należy przez to rozumieć „Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Marki na lata 2004 – 2008”,
- 3) lokalu mieszkalnym (komunalnym) - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych będący własnością, współwłasnością lub w posiadaniu samoistnym Miasta Marki.

Stan oraz prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy – analiza potrzeb.

§ 4

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi:
 - a) czterysta dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 13 795,94 m² położone w budynkach będących własnością i w posiadaniu gminy,
 - b) sześć lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 264 m² położonych w budynkach będących współwłasnością gminy i wspólnoty mieszkaniowej.
2. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego gminy zawiera załącznik nr 1 do niniejszego programu.

3. Wykaz lokali socjalnych będących w dyspozycji gminy stanowi załącznik nr 2 do niniejszego programu.

§ 5

Zapotrzebowanie na najem lokali mieszkalnych ustalone na podstawie uchwały Rady Miasta Marki Nr XXXV/399/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 roku w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 1 stycznia 2004 roku wynosi:

- a) siedemdziesiąt dwa lokale mieszkalne z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- b) trzy lokale socjalne na mocy wyroków sądowych orzekających eksmisję.

§ 6

Zasób mieszkaniowy gminy w latach 2004-2008 zostanie zwiększony o 16 lokali mieszkalnych poprzez wybudowanie budynku mieszkalnego z lokalami przeznaczonymi do najmu.

§ 7

Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne będzie następowało w drodze odzyskiwania lokali mieszkalnych zwolnionych z różnych przyczyn przez dotychczasowych najemców oraz zasiedlenie nowo wybudowanych budynków.

§ 8

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wspomagane poprzez:

- 1) budowę przez gminę budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 2) przeznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 3) sprzedaż stanowiących własność gminy działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
- 4) kontynuowanie prac w zakresie uzbrojenia terenów i działek budowlanych w podstawową infrastrukturę tj. sieć wodociągową, kanalizacyjną, drogi i oświetlenie,
- 5) wspieranie inwestorów zainteresowanych budową budynków wielorodzinnych na terenie gminy,
- 6) współpracę z zarządcami wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

Stan techniczny oraz założenia do remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 9

Wykaz budynków wraz z oceną ich stanu technicznego stanowi załącznik nr 3 do niniejszego programu.

§ 10

Wydatki na eksploatację oraz remonty zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2004-2008 pokrywane będą z dochodów gminy pochodzących z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych w danym roku kalendarzowym oraz z innych dochodów gminy.

§ 11

Szczegółowy roczny plan rzeczowo-finansowy remontów budynków będących w posiadaniu oraz będących własnością gminy ustala Burmistrz na podstawie przyjętego przez Radę Miasta budżetu.

§ 12

Szczegółowy plan rzeczowo - finansowy remontów budynków będących współwłasnością gminy i wspólnoty mieszkaniowej sporządzany będzie corocznie w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Sprzedaż lokali

§ 13

Gmina nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych z uwagi na skromny zasób mieszkań oraz wobec konieczności realizacji zadań wynikających z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy.

Ustalanie wysokości czynszu oraz zasady polityki czynszowej

§ 14

Wysokość stawki bazowej czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 15

Zróżnicowanie stawek czynszu za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego w zależności od czynników obniżających jego wartość użytkową określa załącznik nr 4 do niniejszego programu.

§ 16

Zwiększenie nakładów na modernizację i remonty lokali mieszkalnych będzie osiąganę poprzez podwyższanie czynszu nie więcej niż o 3 % rocznie.

§ 17

Podwyższanie czynszu może nastąpić w drodze aneksu do umowy najmu dokonany najpóźniej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego obowiązywać będzie ustalona zarządzeniem Burmistrza nowa stawka czynszu.

§ 18

Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się na połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Zasady zarządzania lokalami oraz budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 19

1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy sprawuje burmistrz.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki oraz możliwościami finansowymi gminy.
3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera burmistrz.
4. Burmistrz ustala w formie zarządzenia regulamin porządku domowego dla najemców lokali mieszkaniowych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.
5. W latach 2004 – 2008 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 20

1. Źródłami finansowania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2004-2008 będą:
 - a) środki z dochodów własnych określone w uchwale budżetowej, w tym w szczególności wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
 - b) kredyty na remonty i budowę budynków mieszkalnych,
 - c) środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w przypadku realizacji państwowego programu wspierania budownictwa socjalnego,
 - d) środki pochodzące z Unii Europejskiej przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł finansowania określą odrębne uchwały.

Wysokość wydatków na zasób mieszkaniowy gminy

§ 21

W okresie obowiązywania programu przewiduje się wzrost wydatków na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w wysokości 2 % rocznie. Wielkość i przeznaczenie środków na bieżącą eksploatację, remonty, zarząd nieruchomościami wspólnymi i inwestycje określa poniższa tabela.

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
1	2004	812.600	266.000	36.000	
2	2005	828.800	271.300	36.000	
3	2006	845.400	276.700	28.000	
4	2007	862.300	282.200	28.000	250.000 projekt, uzyskanie pozwolenia na budowę, rozpoczęcie budowy 16 mieszkań komunalnych
5	2008	879.500	287.900	28.000	1.000.000 zakończenie budowy, przyjęcie do użytkowania

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 22

W kolejnych latach nie przewiduje się zamiany lokali w związku z wykonywanymi remontami budynków i lokali. Jedynie w nagłych przypadkach zagrażających życiu i zdrowiu lokatorów gmina dopuszcza możliwość zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu, naprawy lub rozbiórki.

§ 23

1. W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego przewiduje się stosowanie następujących zasad postępowania, które powinny wpłynąć na racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym:
 - a) zaniechanie sprzedaży lokali mieszkalnych będących w gminnym zasobie mieszkaniowym z uwagi na konieczność realizacji zadań własnych wynikających z ustawy,
 - b) wyrażanie zgody na zamianę lokali w związku z nieskorzystaniem przez najemcę z prawa pierwszeństwa do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku zaistnienia możliwości zamiany lokali między lokatorami należy umożliwić dokonywanie tych umów lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych. Umowa zamiany winna prowadzić do uregulowania zadłużenia z tytułu czynszu wobec gminy.

§ 24

1. Najemcom posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat należnych od lokatora w miarę możliwości będzie oferowana zamiana na lokal mniejszy lub socjalny.
2. Przy wykonaniu eksmisji w odniesieniu do osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, należy kierować się:
 - a) względami społecznymi,
 - b) powierzchnią odzyskiwanego lokalu,
 - c) powierzchnią lokalu socjalnego na wykonanie wyroku,
 - d) wysokością zadłużenia figurującego na koncie lokalu,
 - e) uciążliwością dla współmieszkańców.

Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan prawny nieruchomości
1.	ul. Grunwaldzka 1	3	104,62	Miasto Marki
2.	ul. Grunwaldzka 3	3	104,62	Miasto Marki
3.	ul. Grunwaldzka 5	2	104,62	Miasto Marki
4.	ul. Grunwaldzka 7	3	104,62	Miasto Marki
5.	ul. Grunwaldzka 9	8	305,01	Miasto Marki
6.	ul. Grunwaldzka 11	8	307,99	Miasto Marki
7.	ul. Grunwaldzka 13	8	306,49	Miasto Marki
8.	ul. Wspólna 14	16	665,44	Miasto Marki
9.	ul. Wspólna 16	16	665,44	Miasto Marki
10.	ul. Wspólna 18	16	672,33	Miasto Marki
11.	ul. Wspólna 20	16	665,39	Miasto Marki
12.	ul. Wspólna 22	12	461,85	Miasto Marki
13.	ul. Wspólna 24	12	461,85	Miasto Marki
14.	ul. Wspólna 25	1	34,79	Miasto Marki
15.	ul. Wspólna 26	12	461,87	Miasto Marki
16.	ul. Wspólna 28	12	461,87	Miasto Marki
17.	ul. Wspólna 30	11	312,30	Miasto Marki
18.	Al. J. Piłsudskiego 77	1	55,00	we władaniu Miasta Marki
19.	Al. J. Piłsudskiego 79	2	78,39	we władaniu Miasta Marki
20.	Al. J. Piłsudskiego 81	15	385,48	we władaniu Miasta Marki
21.	Al. J. Piłsudskiego 109	12	228,75	Miasto Marki
22.	Al. J. Piłsudskiego 109A	3	93,41	Miasto Marki
23.	Al. J. Piłsudskiego 109B	5	160,30	Miasto Marki
24.	Al. J. Piłsudskiego 109C	5	179,92	Miasto Marki
25.	Al. J. Piłsudskiego 109D	12	342,34	Miasto Marki
26.	Al. J. Piłsudskiego 110	7	207,44	Miasto Marki
27.	Al. J. Piłsudskiego 113	14	537,89	Miasto Marki
28.	Al. J. Piłsudskiego 123	3	102,12	Miasto Marki
29.	Al. J. Piłsudskiego 140	4	163,62	Miasto Marki
30.	Al. J. Piłsudskiego 141	10	402,13	we władaniu Miasta Marki
31.	Al. J. Piłsudskiego 148	2	102,81	Miasto Marki
32.	Al. J. Piłsudskiego 181	4	95,57	we władaniu Miasta Marki
33.	Al. J. Piłsudskiego 196	23	943,83	we władaniu Miasta Marki
34.	Al. J. Piłsudskiego 196A	14	566,40	we władaniu Miasta Marki
35.	Al. J. Piłsudskiego 204	20	384,70	Miasto Marki
36.	Al. J. Piłsudskiego 206	5	176,15	we władaniu Miasta Marki

37.	Al. J. Piłsudskiego 206A	1	26,39	we władaniu Miasta Marki
38.	Al. J. Piłsudskiego 238	3	143,24	we władaniu Miasta Marki
39.	ul. Parkowa 2	2	112,30	Miasto Marki
40.	ul. Zabawna 24	3	99,55	we władaniu Miasta Marki
41.	ul. Grażyny 2	4	77,29	we władaniu Miasta Marki
42.	ul. Protazego 16	1	97,12	we władaniu Miasta Marki
43.	ul. Lipowa 8	6	281,36	we władaniu Miasta Marki
44.	ul. Lisa Kuli 71	6	163,18	Miasto Marki
45.	ul. Lisa Kuli 73	20	684,94	Miasto Marki
46.	ul. Rybna 2	6	130,39	we władaniu Miasta Marki
47.	ul. Słowików 1	4	125,05	we władaniu Miasta Marki
48.	ul. Okólna 34	24	468,00	Miasto Marki
49.	ul. Okólna 14	2	84,40	we władaniu Miasta Marki
Razem:		402	13 795,94 m²	
50.	ul. Miedziana 13	2	88,00	współwłasność Miasta Marki i współwłaścicieli
51.	ul. Miedziana 15	4	176,00	współwłasność Miasta Marki i współwłaścicieli
Razem:		6	264 m²	
ŁĄCZNIE:		408	14 059,94 m²	

Budynki z zasobu mieszkaniowego gminy przeznaczone na lokale socjalne

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali mieszkalnych
1.	ul. Wspólna 25	1
2.	Al. J. Piłsudskiego 77	1
3.	Al. J. Piłsudskiego 79	2
4.	Al. J. Piłsudskiego 81	15
5.	Al. J. Piłsudskiego 110	7
6.	Al. J. Piłsudskiego 141	10
7.	Al. J. Piłsudskiego 148	2
8.	Al. J. Piłsudskiego 181	4
9.	Al. J. Piłsudskiego 204	20
10.	Al. J. Piłsudskiego 206	5
11.	Al. J. Piłsudskiego 238	3
12.	ul. Grunwaldzka 9	8
13.	ul. Grunwaldzka 11	8
14.	ul. Grunwaldzka 13	8
15.	ul. Grażyny 2	4
16.	ul. Lisa Kuli 71	6
17.	ul. Słowików 1	4
18.	ul. Zabawna 24	3
19.	ul. Rybna 2	6
20.	ul. Protazego 16	1
21.	Al. J. Piłsudskiego 109	12
22.	Al. J. Piłsudskiego 109A	3
23.	Al. J. Piłsudskiego 109B	5
24.	Al. J. Piłsudskiego 109C	5
25.	Al. J. Piłsudskiego 109D	12
26.	Al. J. Piłsudskiego 113	14

Stan techniczny budynków

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Rok budowy	Stan techniczny budynków
1.	ul. Grunwaldzka 1	3	po 1960	wybudowany jako budynek rotacyjny, wymaga termomodernizacji, naprawy poszczególnych elementów budynku oraz mediów.
2.	ul. Grunwaldzka 3	3	po 1960	jak wyżej
3.	ul. Grunwaldzka 5	2	po 1960	jak wyżej
4.	ul. Grunwaldzka 7	3	po 1960	jak wyżej
5.	ul. Grunwaldzka 9	8	po 1960	jak wyżej
6.	ul. Grunwaldzka 11	8	po 1960	jak wyżej
7.	ul. Grunwaldzka 13	8	po 1960	jak wyżej
8.	ul. Wspólna 14	16	po 1960	zły, potrzeba przeprowadzenia termomodernizacji, oraz remontu pozostałych mediów
9.	ul. Wspólna 16	16	po 1960	zły, potrzeba przeprowadzenia termomodernizacji, oraz remontu pozostałych mediów
10.	ul. Wspólna 18	16	po 1960	zły, potrzeba przeprowadzenia termomodernizacji, oraz remontu pozostałych mediów
11.	ul. Wspólna 20	16	po 1960	zły, potrzeba przeprowadzenia termomodernizacji, oraz remontu pozostałych mediów
12.	ul. Wspólna 22	12	po 1960	zły, potrzeba przeprowadzenia termomodernizacji, oraz remontu pozostałych mediów
13.	ul. Wspólna 24	12	po 1960	zły, potrzeba przeprowadzenia termomodernizacji, oraz remontu pozostałych mediów
14.	ul. Wspólna 25	1	po 1960	zły, potrzeba przeprowadzenia termomodernizacji, oraz remontu pozostałych mediów
15.	ul. Wspólna 26	12	po 1960	zły, potrzeba przeprowadzenia termomodernizacji, oraz remontu pozostałych mediów.

16.	ul. Wspólna 28	12	po 1960	zły, potrzeba przeprowadzenia termomodernizacji, oraz remontu pozostałych mediów.
17.	ul. Wspólna 30	11	po 1960	zły, potrzeba przeprowadzenia termomodernizacji, oraz remontu pozostałych mediów
18.	Al. J. Piłsudskiego 77	1	przed 1939	zły, potrzeba remontu kapitalnego
19.	Al. J. Piłsudskiego 79	2	przed 1939	wymaga remontu elewacji, wymiany okien, brak mediów.
20.	Al. J. Piłsudskiego 81	15	przed 1939	zły, wymaga wymiany pokrycia, remontu klatki schodowej, wymiany stolarki, brak instalacji kanalizacyjnej.
21.	Al. J. Piłsudskiego 109	12	przed 1939	wymaga remontu elewacji, klatki schodowej, brak mediów.
22.	Al. J. Piłsudskiego 109A	3	przed 1939	zły, wymaga remontu kapitalnego, brak mediów.
23.	Al. J. Piłsudskiego 109B	5	przed 1939	zły, wymaga remontu kapitalnego, brak mediów
24.	Al. J. Piłsudskiego 109C	5	przed 1939	zły, wymaga remontu kapitalnego, brak mediów
25.	Al. J. Piłsudskiego 109D	12	przed 1939	wymaga wykonania elewacji i opaski betonowej, brak mediów.
26.	Al. J. Piłsudskiego 110	7	przed 1939	wymaga kapitalnego remontu, brak instalacji kan.
27.	Al. J. Piłsudskiego 113	14	przed 1939	średni, wymaga remontu klatki schodowej, bieżących napraw
28.	Al. J. Piłsudskiego 123	3	przed 1939	zły, wymaga kapitalnego remontu i remontu instalacji wodno -kanalizacyjnej.
29.	Al. J. Piłsudskiego 140	4	przed 1939	wymaga remonty klatki schodowej i bieżących napraw, brak instalacji kanalizacyjnej
30.	Al. J. Piłsudskiego 141	10	przed 1939	zły, wymaga wzmocnienia ścian, fundamentów, remontu elewacji i klatek schodowych, brak instalacji wodno - kanalizacyjnej.
31.	Al. J. Piłsudskiego 148	2	przed 1939	zły, wymaga wymiany 1/2 części dachu, izolacji fundamentów i naprawy elewacji.
32.	Al. J. Piłsudskiego 181	4	przed 1939	wymaga remontu klatki schodowej i bieżących napraw, brak instalacji wodno -kanalizacyjnej.
33.	Al. J. Piłsudskiego 196	23	po 1950	wymaga wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej i remontu elewacji.

34.	Al. J. Piłsudskiego 196A	14	po 1960	wymaga wzmocnienia fundamentów, naprawy elewacji i wymiany instalacji wodno - kanalizacyjnej.
35.	Al. J. Piłsudskiego 204	20	przed 1939	wymaga remontu klatek schodowych i wykonania izolacji fundamentów, brak instalacji wodno - kanalizacyjnej.
36.	Al. J. Piłsudskiego 206	5	przed 1939	wymaga remontu elewacji, wykonania izolacji fundamentów i remontu dachu, brak instalacji wodno - kanalizacyjnej.
37.	Al. J. Piłsudskiego 206A	1	przed 1939	wymaga wykonania izolacji fundamentów, remontu elewacji i konserwacji pokrycia dachowego.
38.	Al. J. Piłsudskiego 238	3	przed 1939	wymaga wykonania izolacji fundamentów, remontu klatki schodowej, usunięcia zawilgocenia piwnic, bieżących napraw elewacji i rynien, brak instalacji kanalizacyjnej.
39.	ul. Parkowa 2	2	przed 1939	wymaga remontu kapitalnego, brak instalacji wodno - kanalizacyjnej.
40.	ul. Zabawna 24	3	przed 1939	wymaga remontu kapitalnego dachu, wykonania izolacji fundamentów i naprawy elewacji.
41.	ul. Grażyny 2	4	przed 1939	zły, budynek drewniany, zużyty technicznie.
42.	ul. Protazego 16	1	przed 1939	wymaga remontu kapitalnego.
43.	ul. Lipowa 8	6	przed 1939	wymaga remontu kapitalnego dachu, remontu elewacji i wykonania izolacji $\frac{3}{4}$ części fundamentów.
44.	ul. Lisa Kuli 71	6	przed 1939	zły, budynek zużyty technicznie przez długi okres eksploatacji.
45.	ul. Lisa Kuli 73	20	2003	dobry
46.	ul. Rybna 2	6	przed 1939	wymaga remontu klatki schodowej, brak instalacji wodno - kanalizacyjnej.
47.	ul. Słowików 1	4		budynek drewniany, budowla powinna zostać przeznaczona do rozbiórki.
48.	ul. Okólna 34	24	1964	budynek wzniesiony jako obiekt tymczasowy, wymaga remontu kapitalnego dachu, ścian zewnętrznych, wymiany instalacji wodno - kanalizacyjnej.
49.	ul. Okólna 14	2	1965	dobry
50.	ul. Miedziana 13	2	po 1990	dobry
51.	ul. Miedziana 15	4	po 1990	dobry

Zróżnicowanie stawek czynszu lokali mieszkalnych w zależności od czynników obniżających jego wartość użytkową.

Lp.	Wyposażenie lokalu	Wysokość czynszu w odniesieniu do stawki bazowej (w %)
1.	Mieszkania o pełnym standardzie	100
2.	Mieszkania wyposażone w łazienkę i instalację wodno - kanalizacyjną	85
3.	Mieszkania wyposażone w instalację wodno - kanalizacyjną	70
4.	Mieszkania bez urządzeń wodno - kanalizacyjnych	55

UZASADNIENIE

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest trudna. Obniżenie wielkości środków przeznaczonych na cele mieszkaniowe z budżetu państwa i stopniowe wprowadzanie gospodarki rynkowej do sfery mieszkalnictwa wiąże się z koniecznością uwzględniania w lokalnej polityce mieszkaniowej, w znacznie większym niż dotychczas wymiarze, zasad i mechanizmów ekonomicznych.

Bardzo istotnego znaczenia nabiera określenie długotrwałej polityki mieszkaniowej, którą należy realizować w gminach.

Szczegółowy zakres i sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych w dużym stopniu zależą od polityki gminy, ale wynikają przede wszystkim z obowiązujących przepisów prawa. Już w ustawie o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku zostało zawarte ogólne stwierdzenie, że do zakresu działania i zadań gminy należy zaspokojenie potrzeb wspólnoty samorządowej, a w tym m. in. sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego. W chwili obecnej kwestię tę uregulowała ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami), która stwierdza, że tworzenie warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Program obejmuje wszystkie istotne zagadnienia związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że wpływ na kształt programu i sytuację mieszkaniową w Mieście Marki ma również uchwała Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz uchwała o ustalaniu wysokości wskaźników procentowych dodatku mieszkaniowego.

Budynki – lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ze względu na okres użytkowania, są znacznie wyeksploatowane oraz w większości posiadają niski standard wyposażenia technicznego.

Przewidywana budowa 16 lokali mieszkalnych ma na celu kontynuowanie procesu likwidowania budynków, których stan techniczny jest tak zły, iż nie jest opłacalny ich remont kapitalny.