

DRUK NR 515

PROJEKT

UCHWAŁA nr/...../2017

Rady Miasta Marki

z dnia.....2017roku

w sprawie zmiany uchwały nr XXXVIII/270/2016 Rady Miasta Marki z dnia 21 grudnia 2016 r., w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Marki na lata 2016-2021

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016.poz.1610), oraz art.18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust 1, 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) Rada Miasta Marki uchwała, co następuje:

§ 1

Ustala się nową treść Wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Marki na lata 2016 – 2021, stanowiącego załącznik do uchwały nr XXXVIII/270/2016 Rady Miasta Marki z dnia 21 grudnia 2016 r., w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Marki na lata 2016-2021, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

BURMISTRZ


Jacek Orzech

Dyrektor Zakładu Usług Komunalnych

inż. Henryk Szczurowski

Radca Prawny

Wa-8223


Andrzej Górski

Załącznik do uchwały

Nr.....

Rady Miasta Marki

z dnia.....

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO MARKI na lata 2016 - 2021

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1

1. Z uwagi na obowiązki Gminy wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa celowe jest podejmowanie przez Gminę Miasto Marki działań, aby tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Marki - w miarę możliwości finansowych Gminy i w przypadku pozyskiwania dodatkowych środków finansowych będą następować korzystne zmiany w liczbie lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Gmina Miasto Marki będzie podejmować wszelkie działania celem utrzymania posiadanego zasobu mieszkaniowego na takim poziomie, aby umożliwiał on tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu Gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

3. Ograniczone, środki finansowe Gminy uniemożliwiają bieżące realizowanie nowego budownictwa mieszkaniowego, a także liczba osób oczekujących pomocy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, powodują, że w pierwszych latach obowiązywania Programu realizowana będzie zasada, iż w pierwszej kolejności wykonywane będą zadania wynikające dla Gminy wprost z *ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych, a kolejno udzielenie pomocy mieszkaniowej innym osobom spełniających określone przez Gminę warunki do najmu lokalu.

4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Marki oraz prognozy jego zmian uwzględniając pozyskiwanie nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 1, będąca załącznikiem nr 1 do Programu. Na osiągnięcie prognozowanego stanu liczby lokali mieszkalnych na koniec obowiązywania Programu bezpośredni wpływ będzie mieć powstanie około 100 nowych lokali komunalnych, a także sukcesywne przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

17

5. Szacunkową prognozę potrzeb mieszkaniowych, która ma bezpośredni wpływ na powiększanie zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Marki przedstawia tabela nr 2 i tabela nr 2.1, będące załącznikami nr 2 i załącznikiem nr 3 do Programu.

Na dzień sporządzenia Programu na lokale mieszkalne z zasobu Gminy na opracowanej liście oczekuje 16 rodzin, a na lokale socjalne 24 wnioskodawców. Należy założyć, że w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu złożonych będzie około 14 nowych wniosków o przydział mieszkania komunalnego i około 8 wyroków eksmisyjnych z obowiązkiem oddania w najem lokalu socjalnego. Na oszacowanie potrzeb mieszkaniowych wpływa również liczba odzyskiwanych co rok średnio 10 lokali mieszkalnych w tym socjalnych, przekwaterowanie najemców z uwagi na stan techniczny zajmowanych lokali i planowane nowe inwestycje, co przedstawia tabela nr 3, będąca załącznikiem nr 4 do Programu.

6. Powiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy w tym, zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w kolejnych latach obowiązywania Programu winno być realizowane w miarę możliwości w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane;
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne i socjalne;
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe;
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
- 5) partycypacje i wynajem w Towarzystwie Budownictwa Społecznego.

7. Aby skutecznie realizować zadania, o których mowa w Programie, których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniom społecznym, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w *ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

Rozdział 2

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

§ 2

1. Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwi racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

2. Ponieważ czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, dotychczas wykonane remonty, konserwacje i sposób użytkowania budynków, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw celowym jest systematyczne, zgodne z przyjętym przez

administradora budynków harmonogramem - prowadzenie w nich inwestycji i remontów w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytetowe oraz celem doprowadzenia budynków do jak najlepszego stanu technicznego, zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Marki przyjmując, iż w pierwszej kolejności usuwane będą stany awaryjne zagrażające życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku, ale jednocześnie będą podejmowane działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki oraz stan techniczny zasobu na koniec obowiązywania Programu przedstawiają tabele nr 4, 4.1. i 4.2, będące załącznikami nr 5, nr 6 i nr 7 do Programu.

5. Celem prowadzonej polityki remontowej nieruchomości winno być:

- 1) podniesienie stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, poprzez przyjęcie zasady, systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty tak, aby budynki posiadały sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;
- 2) bieżące określanie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu Gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych;
- 3) wyposażenie podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu w instrumenty prawne i finansowe umożliwiające podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót i ich celowości.

6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.

7. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Miasto Marki przedstawia tabela nr 5, będąca załącznikiem nr 8 do Programu.

8. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

9. Za sporządzenie oceny o której mowa w ust.8 oraz sporządzenie harmonogramów remontów budynków odpowiedzialny jest zarządca(administrator) zasobu.

10. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń Programu związanych z poprawą stanu technicznego zasobu nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

Rozdział 3

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy następować będzie ze środków przyjętych w każdym kolejnym roku kalendarzowym na ten cel w budżecie Gminy.
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu – środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości Gminy Miasto Marki będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu Gminy;
 - 2) dotacje z budżetu państwa w ramach programów rządowych na wspieranie budownictwa mieszkaniowego i remonty;
 - 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
 - 4) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych;
 - 5) z innych źródeł finansowania.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej powinno być dążenie do zrównoważenia dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie Gminy na dany rok.
4. Finansowanie remontów i inwestycji w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Miasto Marki odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4

1. Celem zrealizowania założeń określonych w Programie zmierzających do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych w tym socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz właściwego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Prognozę i szacunki potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 6, będąca załącznikiem nr 9 do Programu.
2. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy powinny wzrastać
3. zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy – która winna być ustalana na poziomie, pozwalającym na sfinansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym.
4. Wydatki na cele, o których mowa w Programie będą się kształtować na poziomie określonym w tabeli nr 6 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza Gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.
5. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki, w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazuje tabela nr 7 i tabela nr 7.1, będące załącznikami nr 10 i nr 11 do Programu.
6. Jeżeli w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych Programem.

h

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki

§ 5

1. Z uwagi na obecną niewystarczającą liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki w zestawieniu z potrzebami i obecnym stanem technicznym części budynków przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącznie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Marki.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego powiązana bezpośrednio z przyjętym harmonogramem remontów nieruchomości;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty - w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w szczególności, w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne;
- 2) lokale zadłużone;
- 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 6

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Marki wykonywane są w sposób bezpośredni przez Gminę za pośrednictwem jednostki budżetowej Zakład Usług Komunalnych.

3. Przyjęty obecnie model zarządzania posiadany zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Miasto Marki wobec nieruchomości wchodzących

w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. W okresie obowiązywania Programu mogą zostać podjęte działania których celem będzie optymalizacja kosztów i poprawa efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym również powierzenie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy innemu podmiotowi.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7

1. Z uwagi na obowiązek Gminy prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Miasto Marki wynikające z Programu.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania.

§ 8

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale socjalne;
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe;
- 4) czynsz wolny.

§ 9

1. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz Marek w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających zobowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia Programu.

2. Czynsz wolny, o którym mowa w § 8 pkt. 4 wynosi do 3,5% wartości odtworzeniowej i może mieć zastosowanie w przypadku ustalania stawki czynszowej dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80m², lokali w budynkach nowo wybudowanych lub po kapitalnym remoncie, lokali wynajmowanych jako lokale komunalne przez gminę od innych podmiotów oraz w lokalach zmodernizowanych w wyniku działań przyjętych w Lokalnym Programie Rewitalizacji.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Marki.

4. Czynsz na najem pomieszczeń tymczasowych ustalany jest zgodnie z zapisami ust.3 niniejszego paragrafu.

§ 10

1. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z Programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki, dopuszcza się by stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych podlegała zmianie, nie częściej jednak niż raz do roku.
2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie zmiany stawki bazowej czynszu przydatne dla wyliczenia środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikających z Programu przedstawia tabela nr 8, będąca załącznikiem nr 12 do Programu.

§ 11

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej.
 - 1) **ze względu na położenie budynku**, przy czym podział ulic miasta na strefy stanowi załącznik nr 13 do niniejszego Programu :
 - a) lokale znajdujące się w budynkach położonych w I strefie od 0% do 20% stawki bazowej czynszu,
 - b) lokale znajdujące się w budynkach położonych w II strefie od -5% do 15% stawki bazowej czynszu,
 - c) lokale znajdujące się w budynkach położonych w III strefie od -15% do 5% stawki bazowej czynszu;
 - 2) **ze względu na położenie lokalu w budynku**:
 - a) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wolnostojących, w których znajduje się nie więcej niż 4 lokale mieszkalne od 0% do 20% stawki bazowej czynszu,
 - b) lokale położone na I i II piętrze w budynku od -5% do 15% stawki bazowej czynszu,
 - c) lokale położone na III i wyższym piętrze w budynku od -15% do 5% stawki bazowej czynszu;
 - 3) **ze względu na wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne**:
 - a) lokale z łazienką i wc w lokalu oraz z instalacją centralnego ogrzewania, ogrzewania elektrycznego, ogrzewania etażowego i ogrzewania gazowego od 0% do 20% stawki bazowej czynszu,
 - b) lokale z wc lub łazienką w lokalu bez wyposażenia w instalacje grzewcze od -5% do 15% stawki bazowej czynszu,
 - c) lokale tylko z wc lub łazienką poza lokalem bez wyposażenia w instalacje grzewcze od -10% do 10% stawki bazowej czynszu;
 - 4) **ze względu na ogólny stan techniczny budynku**:
 - lokale położone w budynkach po modernizacji lub remoncie kapitalnym od 0% do 20% stawki bazowej czynszu.
3. Czynniki podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² wynajęte w drodze przetargu.
4. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki, ustala się w wysokości dwukrotności

czynszu za dany lokal, wyliczonego zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Marki i niniejszym Programem.

§ 12

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, zgodnie z zasadami określonymi w § 11, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jej wysokość.
2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.
3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1

§ 13

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 14

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.*
3. Wysokość czynszu ustalona w wyniku obniżki, o której mowa w ust 1, nie może być niższa niż stawka czynszu obowiązująca dla lokali socjalnych.

Rozdział 7

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Marki.

§ 15

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu:
 - 1) systematyczną weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 1) prowadzenie zamian lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu docelowym w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki;

K7

- b) „przenoszenie” najemców lokali z budynków podlegających modernizacji, przebudowie lub nadbudowie w ramach przyjętych planów remontowych lub Lokalnego Programu Rewitalizacji do nowych lokali wybudowanych przez Gminę lub pozyskanych w ramach innych działań - z czynszem pokrywającym pełne koszty utrzymania lokali,
 - c) likwidacja ewentualnych dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 2) podejmowanie systematycznych działań zmierzających do odzyskiwania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu Gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych i poprawy standardu zamieszkania osobom o wyższych dochodach;
 - 3) celem eliminacji zjawisk niepożądanych przyjęcie zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób” rozproszony” w całym zasobie mieszkaniowym Gminy z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
 - 4) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji;
 - 5) dalsza realizacja Programu odpracowania zadłużeń czynszowych;
 - 6) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina Miasto Marki wypłaca odszkodowania za brak wskazania lokalu socjalnego wierzycielom;
 - 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
 - 8) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych od innych podmiotów – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
 - 3) partycypację i wynajem w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
 - 4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
 - 5) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
 - 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
 - 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Dyrektor Zakładu Usług Komunalnych

inż. Henryk Szczurowski

Radca Planowy

Andrzej Gura

BURMISTRZ

Jacek Otych

Tabela nr 1

WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTO MARKI ORAZ PROGNOZY ZMIAN

Opis pozycji	Prognoza na lata 2016 - 2021						
	stan wyjściowy	2017	2018	2019	2020	2021	
mieszkaniowy zasób gminy ogółem	ilość pow. w m ²	593 20 192,41	593 20 192,41	593 20 192,41	593 20 192,41	693 24 192,41	693 24 192,41
w tym:							
lokale pełnostandardowe	ilość pow. w m ²	259 4 060,85	253 3 851,79	257 4 074,95	358 7 775,51	283 4 833,51	283 4 833,51
lokale o obniżonym standardzie	ilość pow. w m ²	295 15 243,00	295 15 243,00	290 14 985,00	285 14 727,00	280 14 469,00	280 14 469,00
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	szt pow. w m ²	39 888,56	43 1 027,94	46 1 132,46	50 1 689,90	130 4 889,90	130 4 889,90
w tym pomieszczenia tymczasowe	szt pow. w m ²	4 22,78	4 22,78	8 45,56	8 45,56	8 45,56	8 45,56

Założenia:

- nie zakłada się sprzedaży lokali w okresie obowiązywania programu
- latach 2018-2020 powstanie nowy budynek przy ul. Okólnej o pow. ok.4000 m² - 100 lokali

WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA MARKI ORAZ PROGNOZY JEGO ZMIAN

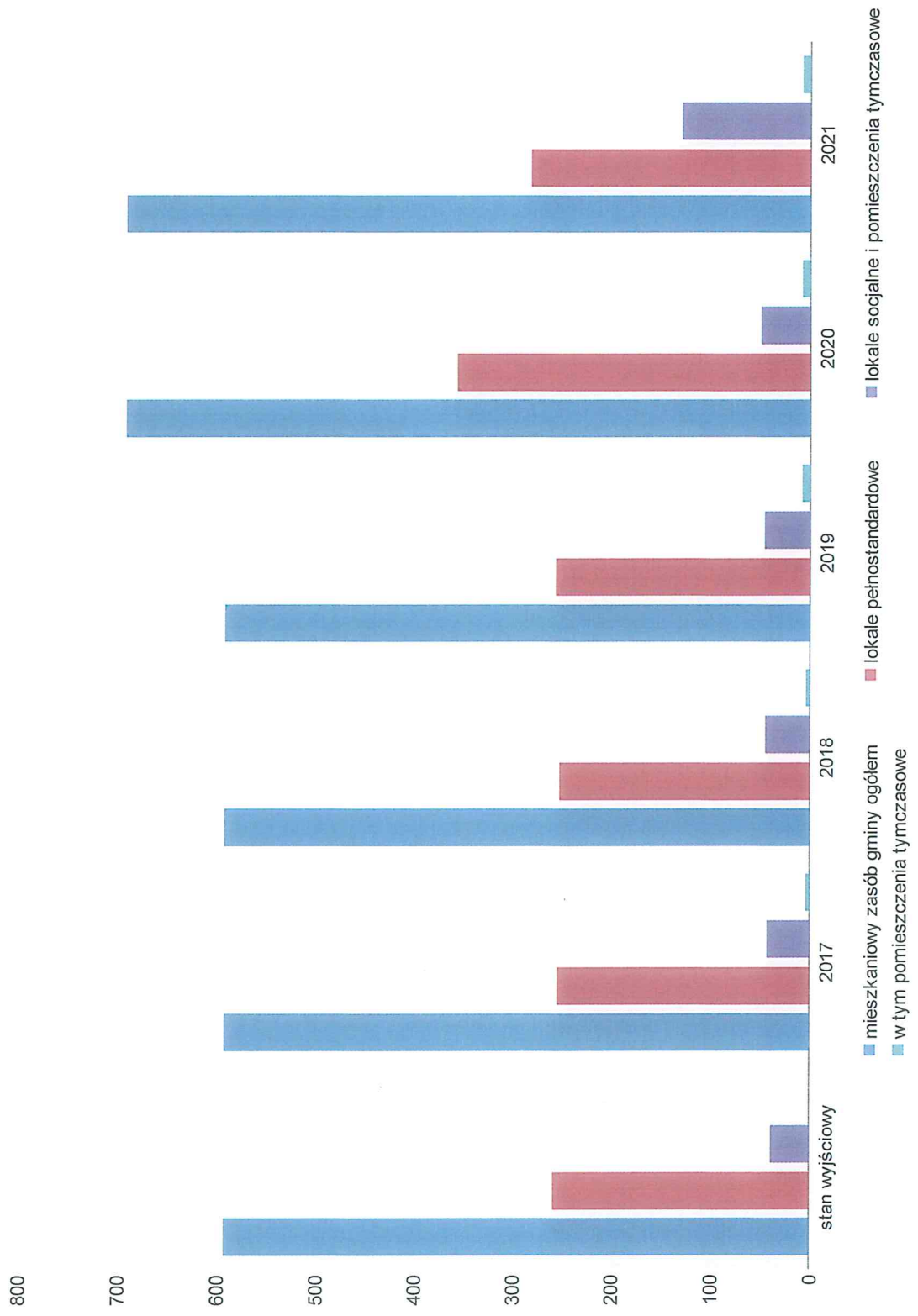


Tabela nr 2

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIASTO MARKI W LATACH 2016- 2021
W ZAKRESIE LOKALI KOMUNALNYCH**

Lata	Potrzeby: lokale komunalne	Nowe wnioski	Odzysk	Przekwalifikowanie	Nowe lokale
stan wyjściowy	16				
2016	16	5	7		
2017	14	5	7	4	
2018	16	5	7	2	
2019	16	5	7	1	
2020	15	5	7	4	
2021	17	5	7	80	100

Założenia:

- 16 wnioskodawców oczekujących na lokale komunalne
- średnio składanych jest 5 nowych wniosków/rok
- zakłada się odzysk 7 lokali mieszkalnych rocznie z ruchu ludności
- w roku 2021 zasób powiększy się o 100 nowych lokali komunalnych
- średnio 3 lokale komunalne rocznie zostanie przekwalifikowane na lokale socjalne/ewentualnie wyburzenie

Tabela nr 2.1

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIASTO MARKI W LATACH 2016- 2021
W ZAKRESIE LOKALI SOCJALNYCH**

Lata	Potrzeby: lokale socjalne	Nowe wnioski	Odzysk	Przekwalifikowania
stan wyjściowy	24			
2016	24	17	3	
2017	38	17	3	4
2018	48	17	3	2
2019	60	17	3	1
2020	73	17	3	4
2021	83	17	3	80

Założenia:

- 24 wnioskodawców oczekujących na lokale socjalne
- średnio zapada 8 wyroków eksmisyjnych na rok oraz wpływa 9 nowych wniosków o lokal socjalny
- zakłada się odzysk 3 lokali rocznie z ruchu ludności
- od roku 2017 część lokali komunalnych będzie przekwalifikowywana na lokale socjalne/ewentualnie wyburzenie

Tabela nr 3

**PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIEKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY MIASTO MARKI - LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Lata	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali szt				100	
powierzchnia w m ²				4 000,00	
koszt w zł		100 000,00		8 900 000,00	5 000 000,00
w tym dofinansowanie w zł					
BGK					5 600 000,00

w latach 2018 -2020 zostanie zrealizowana inwestycja w wyniku której powstanie 100 lokali komunalnych o łącznej pow 4000,00 m² inwestycja będzie dofinansowana ze środków zewnętrznych z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości ok.5.600.000 zł

Tabela nr 4

ANALIZA OBECNEGO STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO MARKI I POTRZEBY REMONTOWE BUDYNKÓW

Lp	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	liczba lokali socjalnych	powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	Rok budowy	Wyposażenie techniczne							Potrzeby remontowe
							ogrzewanie	inst. wod.	inst. kan	inst. gaz	inst. elekt.	plurinochromna		
1		3		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
7	Piłsudskiego 86	8	260,16	1	23,15	przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonać docieplenie budynku wraz z elewacją, zaizolować okienka piwniczne, wymienić drzwi drewniane zewnętrzne, wykonać izolację ścian fundamentowych, naprawić schody zewnętrzne i zabezpieczenie antykorozyjne balustrad.	
2	Piłsudskiego 206 a	1	33,43			przed 1939	piecowe	brak	brak	brak	bez uwag	brak	remont generalny wraz z izolacją pionową ścian fundamentowych, dociepleniem budynku, osuszenie i odgrzybienie pomieszczenia piwnicznego, wymiana okna drewnianego, dach do konserwacji i kominy do przemurowania, wykonanie wew. instalacji wodociągowej w budynku i podłączenie do sieci	
3	Barska 2	10	281,05	1	17,66	przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z elewacją, remont schodów zewnętrznych, remont klatki schodowej i schodów wewnętrznych i zewnętrznych, remont piwnic, wymiana drzwi wejściowych drewnianych.	
4	Barska 4	10	289,00			przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z elewacją, remont schodów zewnętrznych, remont klatki schodowej i schodów wewnętrznych i zewnętrznych, remont piwnic, wymiana drzwi wejściowych drewnianych.	
5	Barska 6	5	281,17	1	16,84	przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z elewacją, wykonanie opaski odwadniającej, wymiana drzwi wejściowych drewnianych, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, założenie plomb na pęknięcia i obsewacja.	
6	Fabryczna 3	17	535,54			przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	remont elewacji, jednokładki schodową wymienić drzwi wejściowe i okno na klatce schodowej, wymiana balustrad, malowanie bramy antykorozyjnie.	
7	Grunwaldzka 1	3	104,62			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z elewacją, wykonanie opaski odwadniającej, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych	
8	Grunwaldzka 3	3	104,62			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z elewacją, wykonanie opaski odwadniającej, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, naprawa grzysm i ogrodzenia, remont komorek lokatorskich, wykonać odpływ wód opadowych.	
9	Grunwaldzka 5	2	104,62			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	st. dobry	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z elewacją, wykonać izolację pionową ścian fundamentowych, wykonać brakujące opaski odwadniające oznakować skrzynkę gazową	
10	Grunwaldzka 7	3	104,62			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	zakńczyć docieplenie budynku wraz z elewacją, osuszyć piwnice i wykonać izolację pionową ścian piwnic, wykonać opaskę odwadniającą.	
11	Grunwaldzka 9	8	305,01			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z elewacją, wykonanie opaski odwadniającej, wykonanie odpływu wód opadowych przy budynku, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych.	
12	Grunwaldzka 11	8	307,99			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z elewacją, wykonanie opaski odwadniającej przy budynku, wykonanie izolacji pionowej fundamentów.	
13	Grunwaldzka 13	9	305,49			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z elewacją, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, wykonanie opaski odwadniającej przy budynku	
14	Jasna 5	7	201,29	5	83,55	przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z elewacją, naprawić nadproża, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, remont koszy przykolejnych, odnowić klatkę schodową, wymienić drzwi drewniane, remont opasek odwadniających, uzupełnić poręcze przy schodach zew.	
15	Jasna 7	8	250,96	2	38,90	przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	bez uwag	brak	wykonać ocieplenie budynku wraz z elewacją, wykonać izolację pionową ścian fundamentowych, wykonać opaskę odwadniającą wokół budynku, odnowić klatkę schodową, wykonać remont pomieszczeń piwnicznych oraz wymiana drzwi zewnętrznych, uzupełnić poręcze przy schodach zewnętrznych	

16	Lipowa 8	6	281,36			przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonac remont elewacji, remont klasek schodowych wraz z wymiana balustrad, malowanie bramy antykorozyjnie, montaz tam antyposlizgowych na schodach, wymiana drzwi wejsciowych, wymiana okna drewnianego na klatce, remont rur spustowych,uzupelnic zygacze
17	Lisa Kuli 71	3	67,92	3	161,21	przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonac ocieplenie budynku wraz z elewacja, wykonac izolacje pionowa scian fundamentowych ,remont klaski schodowej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa posadzka dachu z dachowca,wymiana posadzka z eternitu, remont kominiow i rynnowania budynku, naprawa opasek odwadniajacych i uzupelnienie prakujacych, wykonac izolacje pionowa scian fundamentowych.
18	Lisa Kuli 73	20	684,94			2003	elektryczne	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	naprawa wyprawy lynkarskiej na elewacji i murkow schodowych uzupelnienie ubytkow schodow wejsciowych.
19	Lisa Kuli 73 B	16	621,44			2006	elektryczne	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	naprawic wyprawe lynkarska elewacji i murkow schodowych, uzupelnic ubytki schodow wejsciowych, pomalowac antykorozyjnie przewody uzimienia.
20	Paderewskiego 4	4	106,00			przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonac ocieplenie budynku wraz z elewacja,wykonac izolacje scian fundamentowych wymiana drzwi wejsciowych,zabezpieczyc elementy metalowe antykorozyjnie
21	Parkowa 2	2	112,30			przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	Wykonac remont generalny budynku wraz z izolacja pionowa scian fundamentowych, wymiana posadzka dachu z eternitu, ociepleniem i wyprawa lynkarska, wymianic drzwi wejsciowe, wykonac opaskę odwadniającą,naprawic schody wejsciowe,zalozyc plomby
22	Plisudskiego 35	9	274,63	1	17,98	przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonac ocieplenie budynku wraz z elewacja, remont schodow zewnetrznych, remont pliniec (oczyszcic i osuszyc), wykonac izolacje pionowa scian fundamentowych, uzupelnic zygacze na rurach spustowych,wykonac opaskę odwadniającą wokół budynku
23	Plisudskiego 37	7	242,95	1	16,85	przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonac ocieplenie budynku wraz z wyprawa lynkarska, uzupelnienie lynkow w plinicy, pomalowanie klaski dachowej, wykonac izolacje pionowa scian fundamentowych, wymianic drzwi zewnetrznych, ocieplenie i wyprawa lynkarska, wykonac opaskę odwadniającą schodow zewnetrznych (zamontowac poręcze schodowe i uzupelnic pękki).
24	Plisudskiego 39	6	211,95	2	57,67	przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	dotynki wraz z wyprawa lynkarska, remont schodow zewnetrznych wraz z montazem poręczy, wykonanie izolacji pionowej scian fundamentowych, pomalowac klaskę schodowa, wymianic drzwi, wykonac opaskę odwadniającą wokół budynku,wykonac ocieplenie budynku wraz z wyprawa lynkarska, remont schodow zewnetrznych wraz z montazem poręczy, wykonanie izolacji pionowej scian fundamentowych, pomalowac klaskę schodowa, wymianic drzwi, wykonac opaskę odwadniającą wokół budynku,zabezpieczyc elementy metalowe antykorozyjnie
25	Plisudskiego 43	21	610,71	1	27,00	przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonac ocieplenie budynku wraz z wyprawa lynkarska, wymiana drzwi drewnianych zewnetrznych, ocieplenie i wyprawa lynkarska, wykonac opaskę odwadniającą wokół budynku, uzupelnic zygacze, wykonac nowe koryta wód opadowych, wykonac izolacje pionowa scian fundamentowych
26	Plisudskiego 45	9	303,07	3	38,57	przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonanie ocieplenia budynku wraz z wyprawa lynkarska, remont klaski schodowej wraz z wymiana drzwi zewnetrznych, konserwacja widocznej więźby dachowej, wykonac opaskę odwadniającą wokół budynku, uzupelnic zygacze.
27	Plisudskiego 76	7	252,53	1	32,34	przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonac ocieplenie budynku wraz z elewacja, wykonac izolacje pionowa scian fundamentowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej klaski schodowej, oraz remont opasek odwadniajacych, naprawa schodow zewnetrznych wraz z montazem balustrad.
28	Plisudskiego 77	1	55,00			przed1955	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonac izolacje pionowa scian fundamentowych, wymiana rur spustowych, naprawa opaski betonowej.
29	Plisudskiego 78	10	282,00			przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonac docieplenie budynku wraz z wyprawa lynkarska, remont elewacji wraz z uzupelnieniem ubytkow cegly i lynku, wykonanie poręczy schodow zewnetrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnetrznej wraz z odnowieniem klaski schodowej, oraz remont opasek odwadniajacych, izolacja pionowa budynku.
30	Plisudskiego 79	2	78,39			przed1955	piecowe	brak	brak	brak	bez uwag	brak	wykonac docieplenie budynku, remont elewacji oraz remont opasek, wykonanie izolacji pionowej scian fundamentowych, uzupelnienie zygaczy, wykonanie nowych koryt odprowadzen wód opadowych,wykonanie wew.instalacji wod-kan i podlaczzen do sieci wodociągowej
31	Plisudskiego 80	8	243,71	2	34,00	przed 1939	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	zalozenie plomb obserwacyjnych w miejscach pęknięc scian konstrukcyjnych, wykonanie izolacji pionowej scian fundamentowych, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnetrznej, wykonac ocieplenie budynku wraz z elewacja zewnetrzna oraz remont opasek odwadniajacych, naprawa schodow zewnetrznych, montaz balustrad.
32	Plisudskiego 81	14	351,67			przed1955	piecowe	st. zadawalajacy	st. zadawalajacy	brak	bez uwag	brak	wykonac izolacje pionowa scian fundamentowych, wykonac ocieplenie budynku wraz z elewacja zewnetrzna oraz remont opasek odwadniajacych, wymiana zygacza, odnowic klaskę schodowa, malowanie wraz z uzupelnieniem lynkow.

33	Piłsudskiego 82	10	263,37	1	16,18	przed 1939	piecowe	st. zadawający	st. zadawający	st. zadawający	brak	bez uwag	brak	remont elewacji, wymienił strop między piętrem a srychem, wykonano izolację pionową ścian fundamentowych wraz z opaską odwadniająca, wykonano koryta odwadniająca, wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej, wykonanie ocieplenia budynku wraz z elewacją zewnętrzną, uzupełnić poręczę schodów zewnętrznych, odnowić klatkę schodową.
34	Piłsudskiego 84	8	263,58	1	18,50	przed 1939	piecowe	st. zadawający	st. zadawający	st. zadawający	brak	bez uwag	brak	remont elewacji (usunięcie ubytków tynków i cegieł), wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej, wykonanie ocieplenia budynku wraz z elewacją zewnętrzną oraz remont opasek odwadniających, wykonanie poręczy schodów zewnętrznych, uzupełnienie oprzętu lamp zewnętrznych, wykonanie nowe doprowadzenie wód deszczowych, odnowić klatkę schodową.
35	Piłsudskiego 109	9	211,86			przed 1939	piecowe	brak	brak	brak	brak	bez uwag	brak	wykonanie opaski odwadniającej, wykonanie termoizolacji budynku, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, naprawa ścian zewnętrznych budynku, wymiana drzwi wejściowych drewnianych, uzupełnić złącze na rurach spustowych, pomalowanie klatki schodowej, wykonanie wew. instalacji wod-kan. Podłączenie sieci wodociągowej
36	Piłsudskiego 109 A	3	131,58			przed 1939	piecowe	brak	brak	brak	brak	bez uwag	brak	Wykonanie ocieplenia budynku, remont opasek odwadniających, remont elewacji, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej, wykonanie opaski odwadniającej, wymiana drzwi wejściowych do lokali, przemurować kominy, spalino-we, wentylacyjne, dymowe, usunięcie grzyba, wykonanie wew. instalacji wod-kan. Podłączenie sieci wodociągowej
37	Piłsudskiego 108B	5	160,30			przed 1939	piecowe	brak	brak	brak	brak	bez uwag	brak	wykonanie ocieplenia budynku, wykonanie opasek odwadniająca, remont elewacji, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej, wykonanie opaski odwadniającej, wymiana drzwi wejściowych do lokali, usunięcie grzyba, wykonanie wew. instalacji wod-kan. Podłączenie sieci wodociągowej
38	Piłsudskiego 108C	5	167,13			przed 1939	piecowe	brak	brak	brak	brak	bez uwag	brak	wykonanie ocieplenia budynku, remont opasek odwadniających, remont elewacji, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej, wykonanie opaski odwadniającej, wymiana drzwi wejściowych do lokali, usunięcie grzyba, wykonanie wew. instalacji wod-kan. Podłączenie sieci wodociągowej
39	Piłsudskiego 109 D	8	249,34	4	93,00	przed 1939	piecowe	brak	brak	brak	brak	bez uwag	brak	wykonanie ocieplenia budynku, remont elewacji, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej, wymiana drzwi wejściowych do lokali, przemurzenie komina, spalino-we, wentylacyjnych, wykonanie wew. instalacji wod-kan. Podłączenie sieci wodociągowej.
40	Piłsudskiego 110	5	184,17	2	44,45	przed 1939	piecowe	st. zadawający	st. zadawający	st. zadawający	brak	bez uwag	brak	remont elewacji wraz z ociepleniem budynku, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, naprawa ścian wewnętrznych budynku, wykonanie opasek odwadniająca.
41	Piłsudskiego 113	15	457,27	2	35,24	przed 1939	piecowe	st. zadawający	st. zadawający	st. zadawający	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenie budynku wraz z wyprawą tynkarską i wykonaniem opaski odwadniającej, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, naprawa ścian wewnętrznych, wykonanie zadania wejść do budynku, remont klatki schodowej, remont obróbek blacharskich, remont opasek odwadniających z basny i uszczelnienie, przemurzenie komarów, spalino-we, dymowych, wentylacyjnych.
42	Piłsudskiego 123	3	101,82			po 1960	gazowe	st. zadawający	st. zadawający	st. dobry	brak	bez uwag	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z wyprawą tynkarską i wykonaniem opaski odwadniającej, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, wymiana drzwi wejściowych, pomalowanie skrzynek gazowej.
43	Piłsudskiego 140	4	163,62			przed 1939	piecowe	st. zadawający	st. zadawający	st. zadawający	brak	bez uwag	brak	zabiegnię pomb obserwacyjnych w miejscach pęknięć ścian konstrukcyjnych, remont elewacji wraz z ociepleniem budynku, remont klatki schodowej i stopnia wejściowego do budynku, ocieplenie balkonów, malowanie antykorozyjne obróbek blacharskich, remont uszku.
44	Piłsudskiego 141	10	402,13			przed 1939	piecowe	brak	brak	brak	brak	bez uwag	brak	doprowadzenie wody i kanalizacji lub wybudowanie nowej ubikacji, odnowienie klatki schodowej, wymienić schody drewniane do piwnicy, remont doprowadzenia wód opadowych, docieplenie ścian zewnętrznych, uzupełnienie ubytków tynków na elewacji, remont balustrad, wykonanie wew. instalacji wo-kan i podłączenie do sieci
45	Piłsudskiego 148	2	102,81			przed 1939	piecowe	st. zadawający	st. zadawający	st. zadawający	brak	bez uwag	brak	remont elewacji i uzupełnienie ocieplenia budynku, malowanie antykorozyjne obróbek blacharskich, remont opasek odwadniających, wymiana drzwi wejściowych do budynku.
46	Piłsudskiego 181	3	61,94	1	33,63	przed 1939	piecowe	st. zadawający	st. zadawający	st. zadawający	brak	bez uwag	brak	doprowadzenie wody i kanalizacji, docieplić budynek, uzupełnić ubytki tynku na elewacji i cokole, pomalować antykorozyjnie balustrady, odnowić klatkę schodową (wymienić schody drewniane do piwnicy), naprawić złączacz rury spustowej, naprawić miski betonowe odprowadzenia wód opadowych
47	Piłsudskiego 196	23	939,10			po 1950	piecowe	st. zadawający	st. zadawający	st. zadawający	brak	bez uwag	brak	wymiana drzwi do piwnicy, odnowić klatkę schodową, naprawić złączacz rury spustowej, naprawić miski betonowe odprowadzenia wód opadowych.
48	Piłsudskiego 196a	13	566,40			po 1950	piecowe	st. zadawający	st. zadawający	st. zadawający	brak	bez uwag	brak	wymiana drzwi wejściowych drewnianych, odnowić klatkę schodową.

49	Piłsudskiego 204	16	352,96	2	31,74	przed 1939	piecowe	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, docieplenie budynku wraz z wyprawą lynkarską, wymiana stolarki drzwiowej, remont opaski odwadniającej, uzupełnienie koryto odprowadzające wody opadawczej, wykonanie instalacji wod-kan i podłączenie do sieci wodociągowej
50	Piłsudskiego 206	4	145,43	1	30,72	przed 1939	piecowe	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	wykonanie docieplenia budynku wraz z wyprawą lynkarską, remont elewacji, wykonanie opaski odwadniającej, izolacja pionowa ścian fundamentowych, zabezpieczenie antykorozyjne daszku nad wejściem oraz pozostających elementów stalowych, wykonanie remontu schodów zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie wew. instalacji wod-kan i podłączenie do sieci wodociągowej
51	Piłsudskiego 238	3	143,24			przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	zakończenie robót sprawozdanych pekięcia ścian i nadproży, wykonanie docieplenia budynku (uzupełnić ubytki cementu na elewacji i ubytki tynku na cokole), wykonanie opaski odwadniającej i izolacji pionowej ścian fundamentowych, remont elewacji i schodów wewnętrznych i części zewnętrznych, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, pomalowanie klauki schodowej
52	Prołazego 16	1	97,12			przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	wykonanie naprawy nadproży i usunięcie pekięcia pionowych, wykonanie docieplenia budynku wraz z wyprawą lynkarską, remont schodów i montażem balustrady, wykonanie opasek odwadniającej, remont kominki
53	Rybna 2	5	111,11	1	19,28	przed 1939	piecowe	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	zakończenie robót obserwacyjnych, remont elewacji, dociepleniem budynku wraz z wyprawą lynkarską, wykonanie instalacji wod-kan i podłączenie do sieci, wykonanie opasek odwadniającej, naprawa łuk czołowy, czyszczenie i omalowanie klauki schodowej, naprawa podłogi w korytarzu, wymiana drzwi wejściowych.
54	Słowackiego 1	9	286,87			przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	remont elewacji, wykonanie docieplenia budynku wraz z wyprawą lynkarską, wykonanie izolacji pionowej wraz z opaską odwadniającej, remont klauki schodowych, remont koszy przyklimnych oraz schodów zewnętrznych (uzupełnienie poręczy), remont schodów wewnętrznych oraz pomieszczeń piwnicznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont odprowadzenia wód opadowych.
55	Słowackiego 3	9	289,36			przed 1939	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	remont elewacji, wykonanie docieplenia budynku wraz z wyprawą lynkarską, wykonanie izolacji pionowej wraz z opaską odwadniającej, odnowić klauki schodowych i przyklimnych oraz schodów zewnętrznych (uzupełnienie poręczy), remont schodów wewnętrznych oraz pomieszczeń piwnicznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont odprowadzenia wód opadowych.
56	Wspólna 14	16	665,44			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	wykonanie docieplenia budynku i remont elewacji, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych budynku, wykonanie drabiny na dach, naprawa elementów metalowych mocowanych do ścian budynku, wykonanie opaski betonowej wokół budynku.
57	Wspólna 16	16	665,44			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	brak	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	wykonanie docieplenia budynku i remont elewacji, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych budynku, wymiana stolarki drzwiowej, remont schodów i klauki schodowej (malowanie), malowanie elementów metalowych mocowanych do ścian budynku, wykonanie opaskę betonową wokół budynku, uzupełnić złącza rur spustowych, poprawić betonowe odprowadzenie wody opadowej
58	Wspólna 18	16	619,25			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	brak	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	wykonanie docieplenia budynku i remont elewacji, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych budynku, wymiana stolarki drzwiowej, remont schodów i klauki schodowej (malowanie), malowanie elementów metalowych mocowanych do ścian budynku, wykonanie drabiny na dach, wykonanie opaskę betonową wokół budynku, uzupełnić brakujący fragment obróbki ogniomuru
59	Wspólna 20	16	665,39			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	brak	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	wykonanie docieplenia budynku i remont elewacji, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych budynku, wymiana drzwi zewnętrznych do budynku, odnowić malowanie ścian klauki schodowej naprawa opaski betonowej wokół budynku, odnowić skrzynkę gazową
60	Wspólna 22	12	461,85			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	brak	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	wykonanie docieplenia budynku i remont elewacji, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych budynku, wymiana drzwi zewnętrznych do budynku, wykonanie opaskę betonową wokół budynku, odnowić malowanie klauki schodowej, odnowić skrzynkę gazową
61	Wspólna 24	12	461,85			po 1960	piecowe	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	brak	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	wykonanie docieplenia budynku i remont elewacji, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych budynku, wymiana drzwi zewnętrznych do budynku, wykonanie opaskę betonową wokół budynku, odnowić malowanie klauki schodowej
62	Wspólna 25	1	34,79			1932	piecowe	brak	brak	brak	brak	brak	st. zadawalający	st. zadawalający	brak	brak	wykonanie opaskę betonową odwadniającej, ściany zewnętrzne drewniana zabezpieczyć środkiem proz., wykonanie wew. instalacji wod-kan i podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej

Tabela nr 4.1

**AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTO MARKI
LOKALE KOMUNALNE I SOCJALNE
według stanu na 30.06. 2016 r.**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1939	42	63,63%
2	Wybudowane w latach 1940- 1955	5	7,57%
3	Wybudowane w latach 1956- 2002	17	25,76%
	Wybudowane w latach 2003-2006	2	3,04%
	Razem	66	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

593

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	593	100,00%
	a) gazowe	3	0,51%
	b) ogrzewanie etażowe (ELEKTRYCZNE)	36	6,07%
	c) ogrzewanie piecowe	554	93,42%
2	instalacja elektryczna	593	100,00%
4	instalacja gazowa	73	12,31%
5	lokale z instalacją wod.kan	516	87,02%
6	lokale bez instalacji wod.kan	77	12,98%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	36	6,07
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	37	6,24
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	386	65,09
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	112	18,89
	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	22	3,71
		Razem	593	100,00%

Udział %

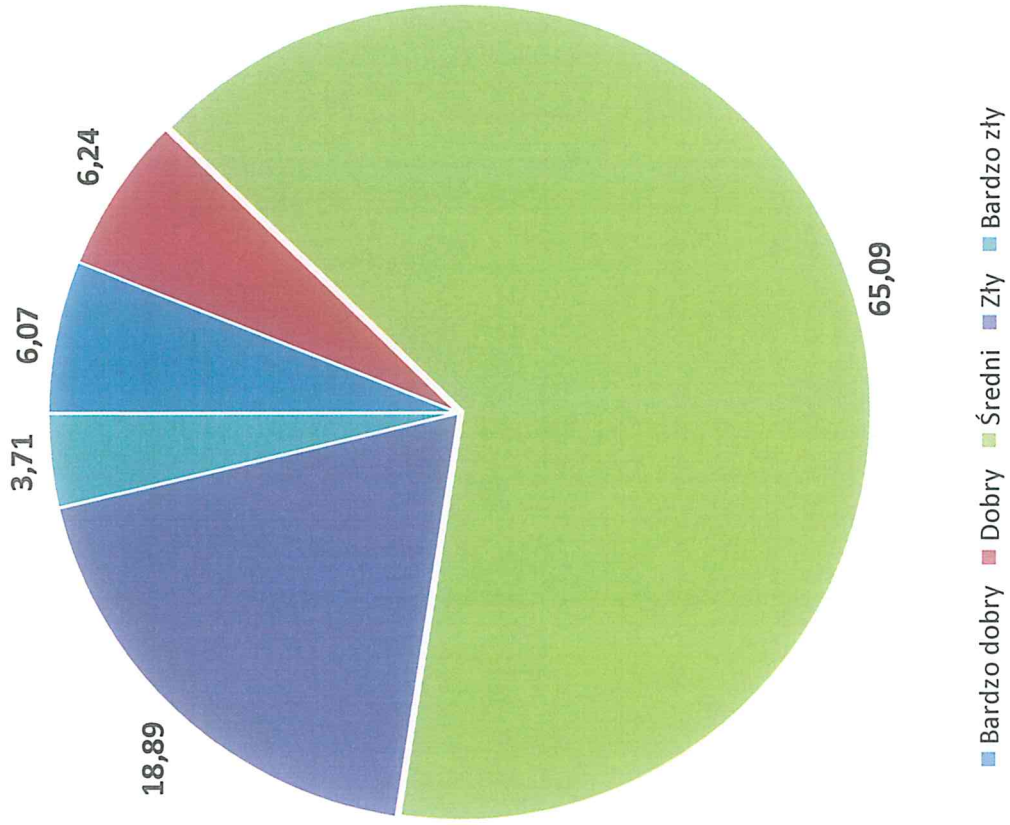


Tabela nr 4.2

**PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTO MARKI
LOKALE KOMUNALNE I SOCJALNE
według stanu na 31.12.2021 r.**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1939	42	62,68%
2	Wybudowane w latach 1940- 1955	5	7,46%
3	Wybudowane w latach 1956- 2002	17	25,37%
4	Wybudowane w latach 2003-2006	2	2,98%
5	Wybudowane po 2016	1	1,51%
	Razem	67	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

693

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	693	100,00%
	a) gazowe	13	1,88%
	b) ogrzewanie etażowe (ELEKTRYCZNE)	36	5,19%
	c) ogrzewanie piecowe	554	79,94%
	d) centralne	100	14,43%
2	instalacja elektryczna	693	100,00%
4	instalacja gazowa	63	9,09%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	100	14,43%
6	lokale z instalacją wod. kan	693	100,00%
7	lokale bez instalacji wod. kan	0	0,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	186	26,84
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	167	24,10
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	278	40,12
4	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	62	8,94
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysokie koszty remontu	0	0,00
		Razem	693	100,00%

Udział %

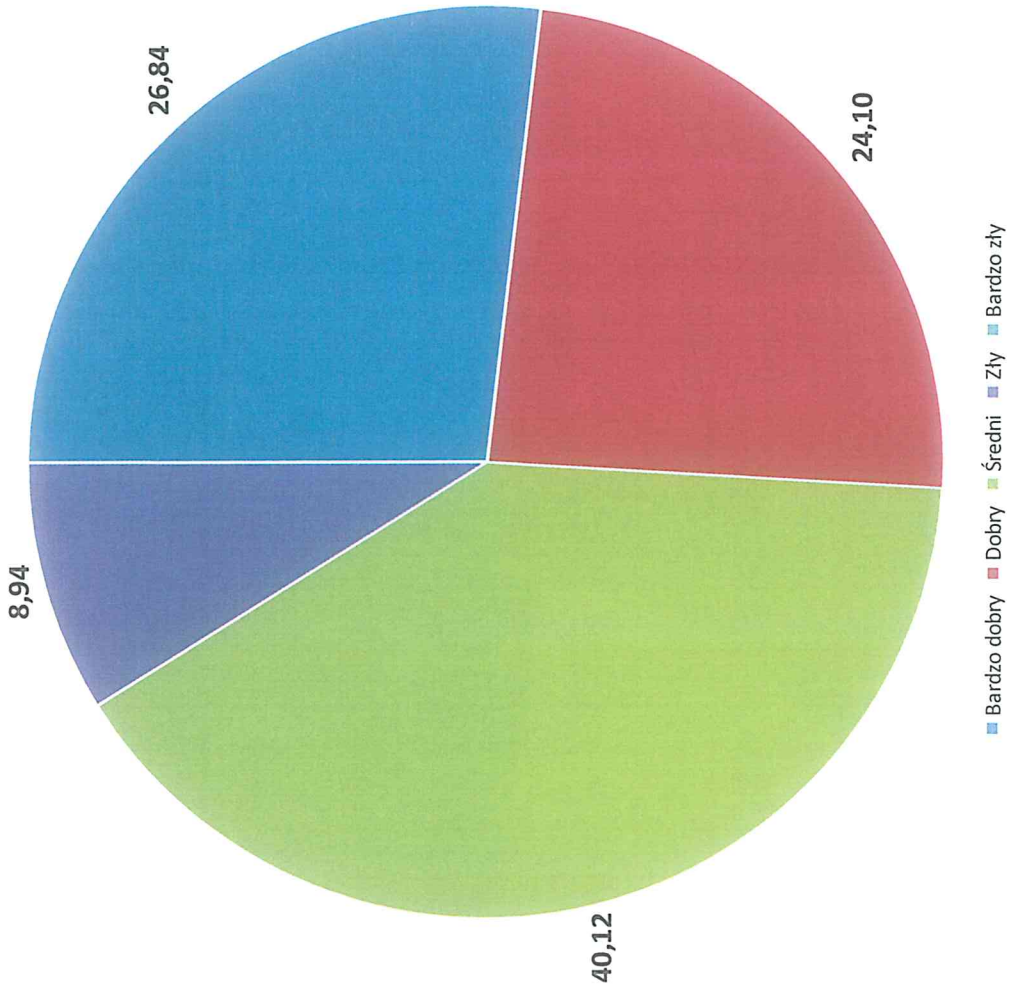


Tabela nr 5

**ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH-MODERNIZACJE I REMONTOWYCH ORAZ
SZACUNKOWE POTRZEBY FINANSOWE W KOLEJNYCH LATACH**

Lata	stawka	stan wyjściowy 2016	2017	2018	2019	2020	2021
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓLWŁASNOŚĆ GMINY							
Remonty(fundusz remontowy)	zł/m ² /m ³ -e	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07
	zł/m ² /rok	0,24	0,36	0,48	0,60	0,72	0,84
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY							
Remonty i modernizacje RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/	zł/m ² /m ³ -e	3,00	6,29	6,92	7,61	8,37	9,20
	zł/m ² /rok	36,00	75,48	83,04	91,32	100,44	110,40
Modernizacja kamienic i budynków	ilość bud.	1	2	3	4	4	4
Modernizacja elewacji,wymiana stolarki	ilość bud.	4	4	4	5	5	5
Wyk. izolacji przeciwwilgociowej	ilość bud.		1	1	1	1	1
Osuszenie i wzmocnienie fundamentów	ilość bud.		1	1	1	1	1
Modernizacja inst.lektrycznej	ilość bud.		1	2	3	2	2
Wyk.wew.instalacji wod. .kan	ilość bud.		1	2	3	2	2
Budowa przyłączy wodociągowych	ilość bud.		1	2	3	2	2
LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY							
OGÓŁEM	zł/m ² /m ³ -e	0,71	1,37	1,42	1,46	1,40	1,40
	zł/m ² /rok	8,52	16,44	17,04	17,52	16,80	16,80
w tym :	zł/m ² /m ³ -e	0,41	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90
Stolarka okienna	zł/m ² /rok	4,92	12,00	12,00	12,00	10,80	10,80
stolarka drzwiowa	zł/m ² /m ³ -e	0,20	0,25	0,27	0,30	0,32	0,30
	zł/m ² /rok	2,40	3,00	3,24	3,60	3,84	3,60
inne	zł/m ² /m ³ -e	0,10	0,12	0,15	0,16	0,18	0,20
	zł/m ² /rok	1,20	1,44	1,80	1,92	2,16	2,40
INWESTYCJE							
w tym :	zł			100 000,0	8 900 000,0	5 000 000,0	
dofinansowanie	zł					5 600 000,0	

Analiza potrzeb remontowych

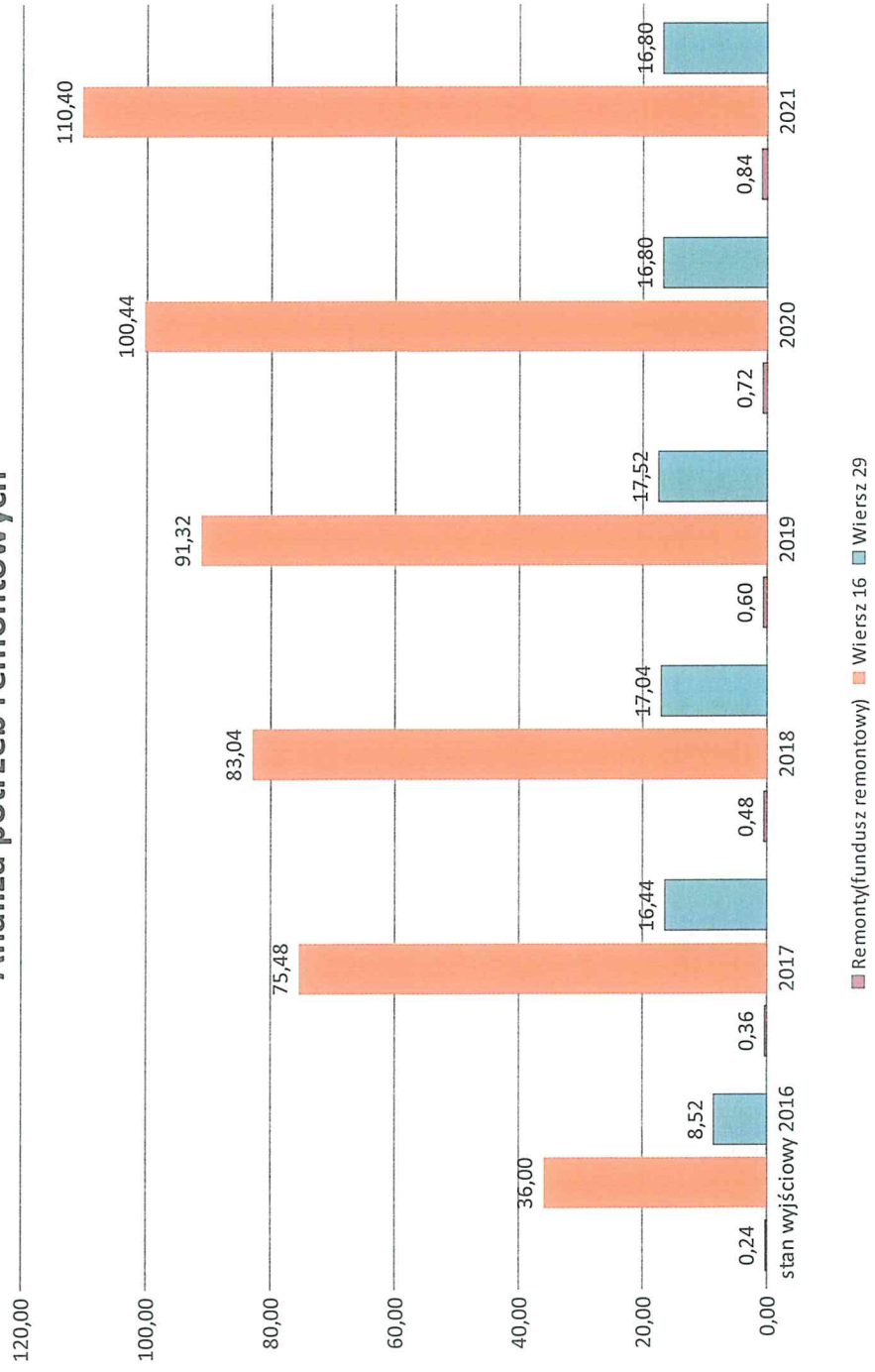
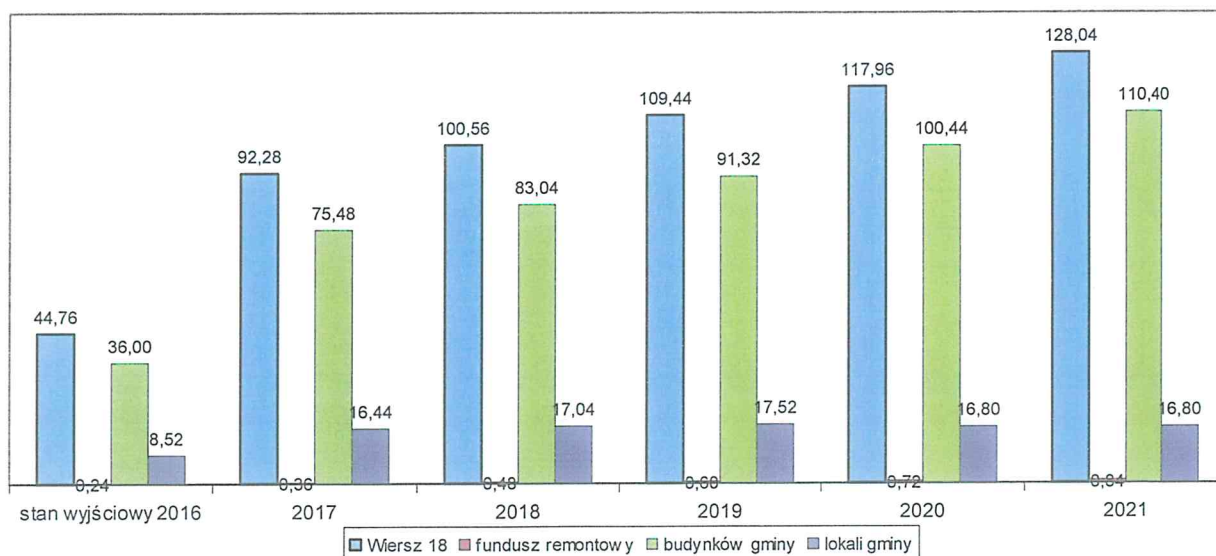


Tabela nr 6

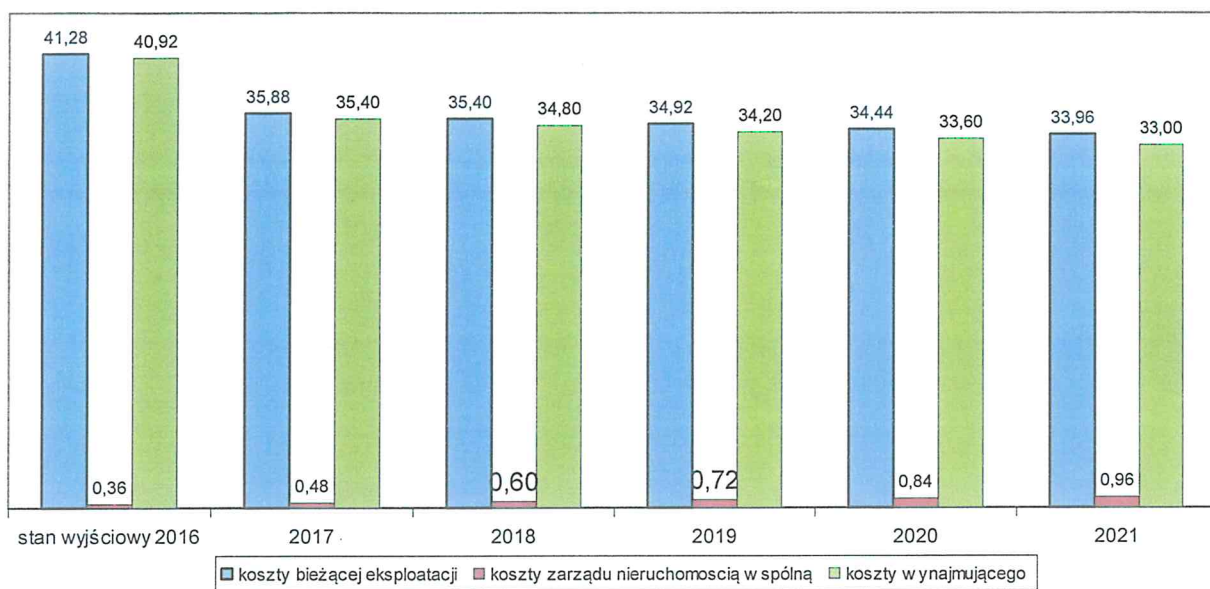
PROGNOZA I SZACUNKI POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ GMINY MIASTO MARKI
W KOLEJNYCH LATACH

Lata		stan wyjściowy 2016	2017	2018	2019	2020	2021
koszty bieżącej eksploatacji	zł/m ² /m-c	3,44	2,99	2,95	2,91	2,87	2,83
	zł/m ² /rok	41,28	35,88	35,40	34,92	34,44	33,96
w tym:							
koszty zarządu nieruchomością wspólną	zł/m ² /m-c	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,08
	zł/m ² /rok	0,36	0,48	0,60	0,72	0,84	0,96
koszty wynajmującego	zł/m ² /m-c	3,41	2,95	2,90	2,85	2,80	2,75
	zł/m ² /rok	40,92	35,40	34,80	34,20	33,60	33,00
	zł/m ² /m-c	3,73	7,69	8,38	9,12	9,83	10,67
	zł/m ² /rok	44,76	92,28	100,56	109,44	117,96	128,04
w tym:							
fundusz remontowy	zł/m ² /m-c	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07
	zł/m ² /rok	0,24	0,36	0,48	0,60	0,72	0,84
budyneków gminy	zł/m ² /m-c	3,00	6,29	6,92	7,61	8,37	9,20
	zł/m ² /rok	36,00	75,48	83,04	91,32	100,44	110,40
lokali gminy	zł/m ² /m-c	0,71	1,37	1,42	1,46	1,40	1,40
	zł/m ² /rok	8,52	16,44	17,04	17,52	16,80	16,80
Inwestycje	zł			100 000	8 900 000	5 000 000	
w tym dofinansowanie	zł					5 600 000	

ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW



ZESTAWIENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI



ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI

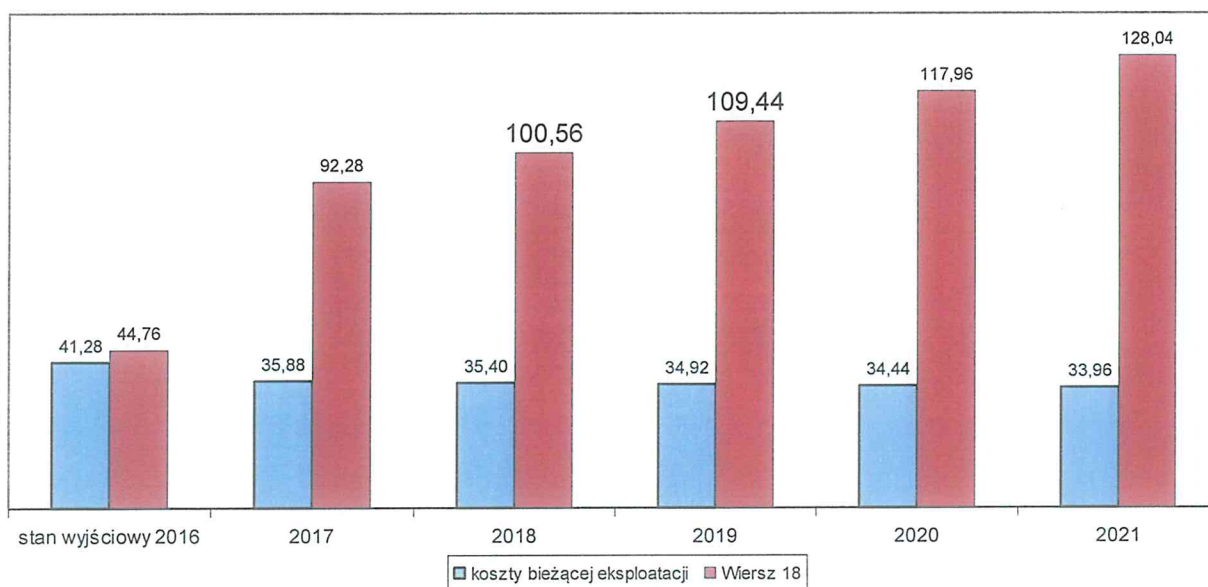
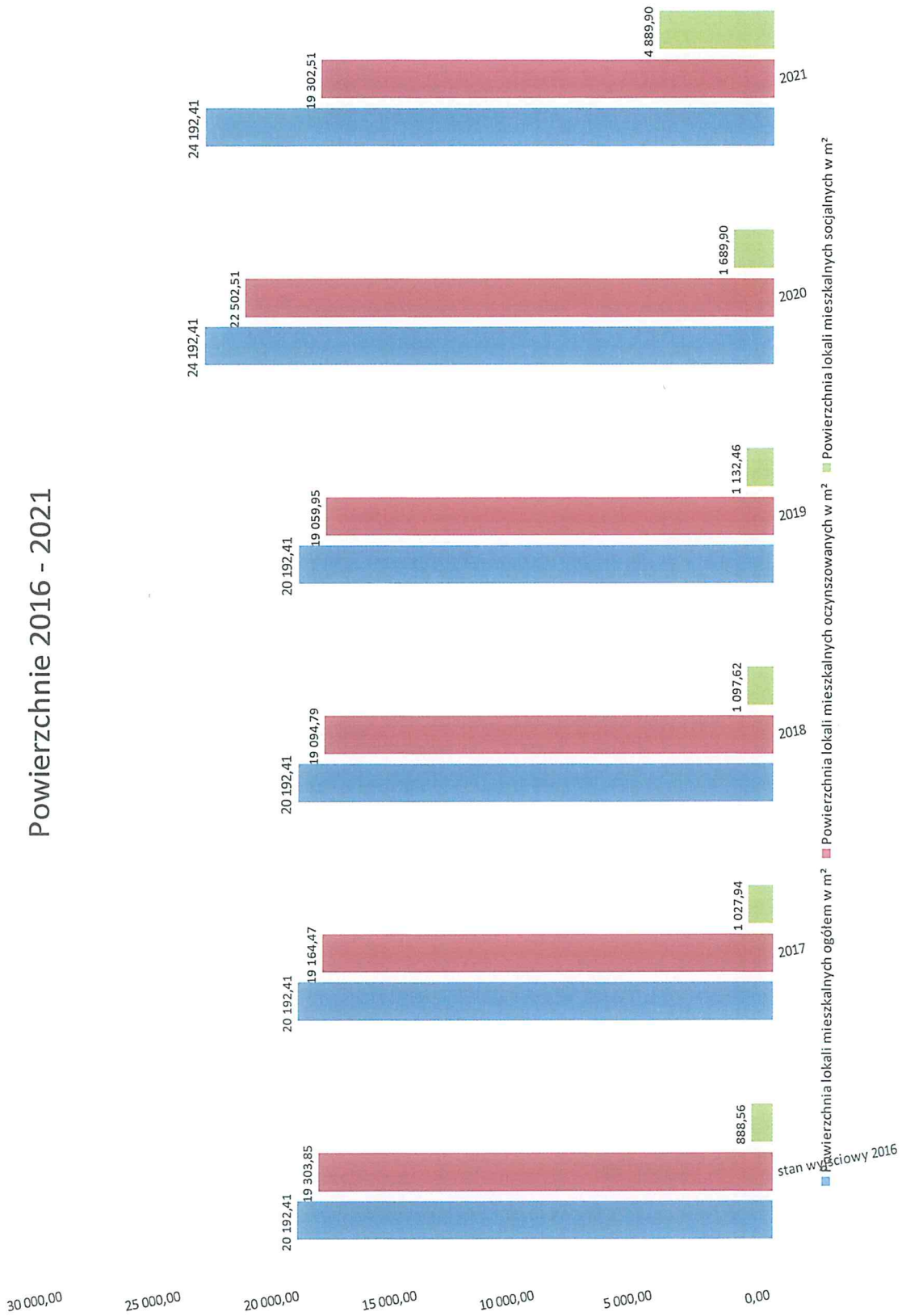


Tabela nr 7

**ZAKŁADANE PRZYCHODY Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH, KOSZTY UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO MARKI W KOLEJNYCH LATACH**

Przychód	stan wyjściowy 2016	2017	2018	2019	2020	2021
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	20 192,41	20 192,41	20 192,41	20 192,41	24 192,41	24 192,41
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczyszczonych w m ²	19 303,85	19 164,47	19 094,79	19 059,95	22 502,51	19 302,51
Stawka czynszu zł/m ² m-c (średnia)	4,28	5,65	6,21	6,84	7,52	8,28
Przychód roczny w zł	991 445,74	1 299 351,07	1 422 943,75	1 564 440,70	2 030 626,50	1 917 897,39
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	888,56	1 027,94	1 097,62	1 132,46	1 689,90	4 889,90
Stawka czynszu zł/m ² m-c	2,14	2,35	2,58	2,84	3,12	3,43
Przychód roczny (socj.) w zł	22 818,22	28 987,91	33 982,32	38 594,24	63 269,86	201 268,28
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1 014 263,96	1 328 338,97	1 456 926,07	1 603 034,93	2 093 896,36	2 119 165,68
Koszty	stan wyjściowy 2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stawka eksploatacji w zł/m ² m-c	3,44	2,99	2,95	2,91	2,87	2,83
Koszty eksploatacji w zł	833 542,68	724 503,67	714 811,31	705 118,96	833 186,60	821 574,24
Różnica przychodów w zł	180 721,27	603 835,30	742 114,75	897 915,98	1 260 709,76	1 297 591,43
Stawka remontów i modernizacji w zł/m ² m-c	3,73	7,69	8,38	9,12	9,83	10,67
Koszty remontów w zł	903 812,27	1 863 355,59	2 030 548,75	2 209 857,35	2 853 736,68	3 097 596,18
dopłata do gospodarki mieszkaniowej w zł	723 091,00	1 259 520,29	1 288 434,00	1 311 941,37	1 593 026,93	1 800 004,74
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	2 000,00	2 500,00	3 000,00	3 500,00	3 000,00	3 000,00
Ogółem dopłata w zł	725 091,00	1 262 020,29	1 291 434,00	1 315 441,37	1 596 026,93	1 803 004,74
Inwestycje w zł			100 000	8 900 000	5 000 000	
w tym dofinansowanie w zł					5 600 000	

Powierzchnie 2016 - 2021



Przychody i koszty 2016 - 2021

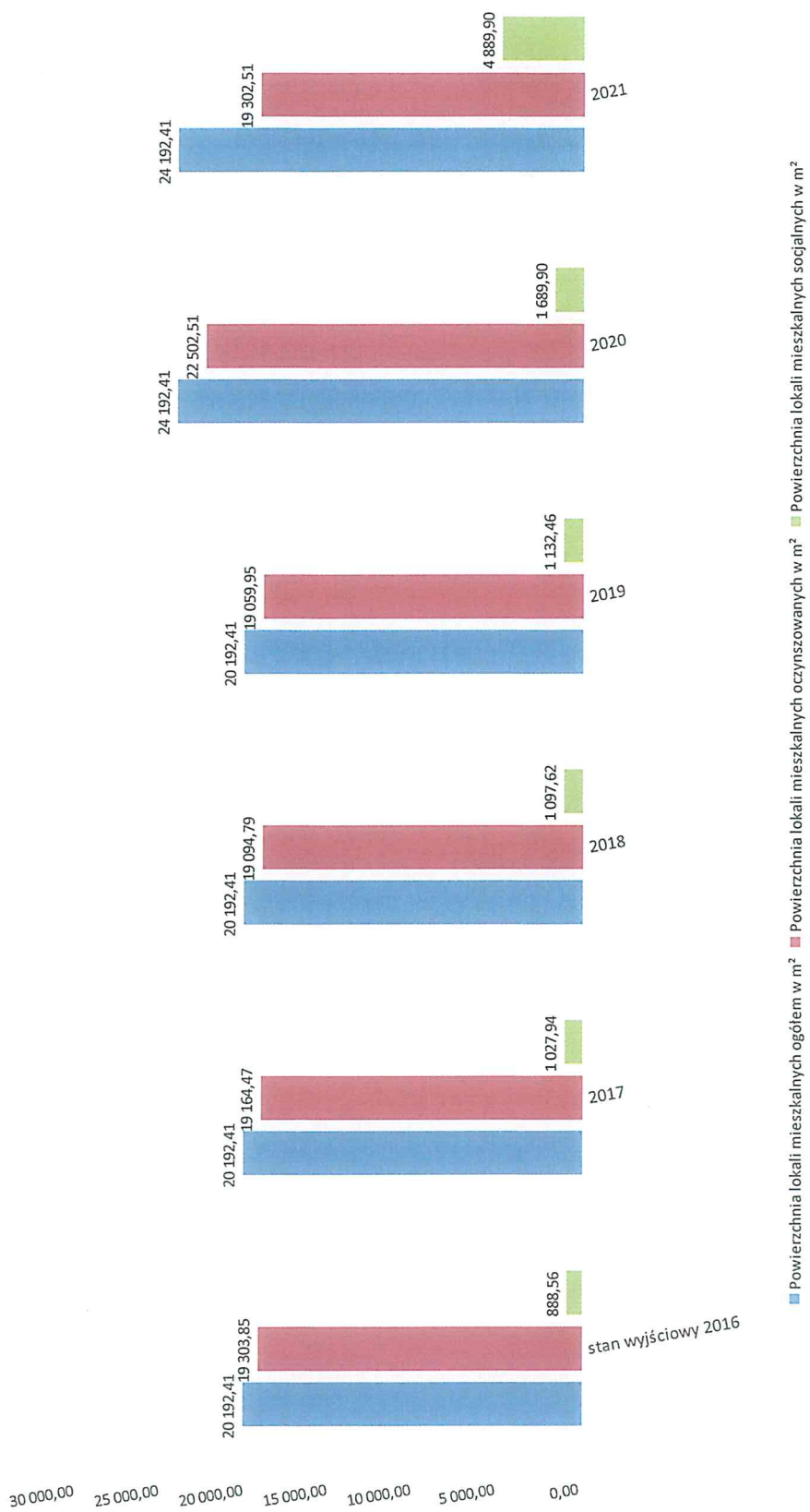


Tabela nr 7.1

ZAKŁADANE PRZYCHODY Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH, KOSZTY UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO MARKI W KOLEJNYCH LATACH PRZY UWZGLĘDNIENIU WSPÓŁCZYNNIKA WINDYKACJI

Przychód	stan wyjściowy 2016	2017	2018	2019	2020	2021
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	20 192,41	20 192,41	20 192,41	20 192,41	24 192,41	24 192,41
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczyszczonych w m ²	19 303,85	19 164,47	19 094,79	19 069,95	22 502,51	19 302,51
Stawka czynszu zł/m ² m-c (średnia)	4,28	5,65	6,21	6,84	7,52	8,28
Przychód roczny w zł	991 445,74	1 299 351,07	1 422 943,75	1 564 440,70	2 030 626,50	1 917 897,39
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	888,56	1 027,94	1 097,62	1 132,46	1 689,90	4 889,90
Stawka czynszu zł/m ² m-c	2,14	2,35	2,58	2,84	3,12	3,43
Przychód roczny (soci.) w zł	22 818,22	28 987,91	33 982,32	38 594,24	63 269,86	201 268,28
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1 014 263,96	1 328 338,97	1 456 926,07	1 603 034,93	2 093 896,36	2 119 165,68
Współczynnik windykacji	0,89	0,89	0,90	0,90	0,91	0,92
Ogółem przychód po uwzględnieniu wsp.windykacji	902 694,92	1 182 221,69	1 311 233,46	1 442 731,44	1 905 445,69	1 949 632,42
Koszty	stan wyjściowy 2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stawka eksploatacji w zł/m ² m-c	3,44	2,99	2,95	2,91	2,87	2,83
Koszty eksploatacji w zł	833 542,68	724 503,67	714 811,31	705 118,96	833 186,60	821 574,24
Różnica przychodów w zł	69 152,24	457 718,02	596 422,15	737 612,48	1 072 259,09	1 128 058,18
Stawka remontów i modernizacji w zł/m ² m-c	3,73	7,69	8,38	9,12	9,83	10,67
Koszty remontów w zł	903 812,27	1 863 355,59	2 030 548,75	2 209 857,35	2 853 736,68	3 097 596,18
dopłata do gospodarki mieszkaniowej w zł	834 660,03	1 405 637,58	1 434 126,60	1 472 244,87	1 781 477,60	1 969 538,00
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	2 000,00	2 500,00	3 000,00	3 500,00	3 000,00	3 000,00
Ogółem dopłata w zł	836 660,03	1 408 137,58	1 437 126,60	1 475 744,87	1 784 477,60	1 972 538,00
inwestycje w zł			100 000	8 900 000	5 000 000	
w tym dofinansowanie w zł					5 600 000	

Powierzchnie 2016 - 2021



Przychody i koszty 2016 - 2021

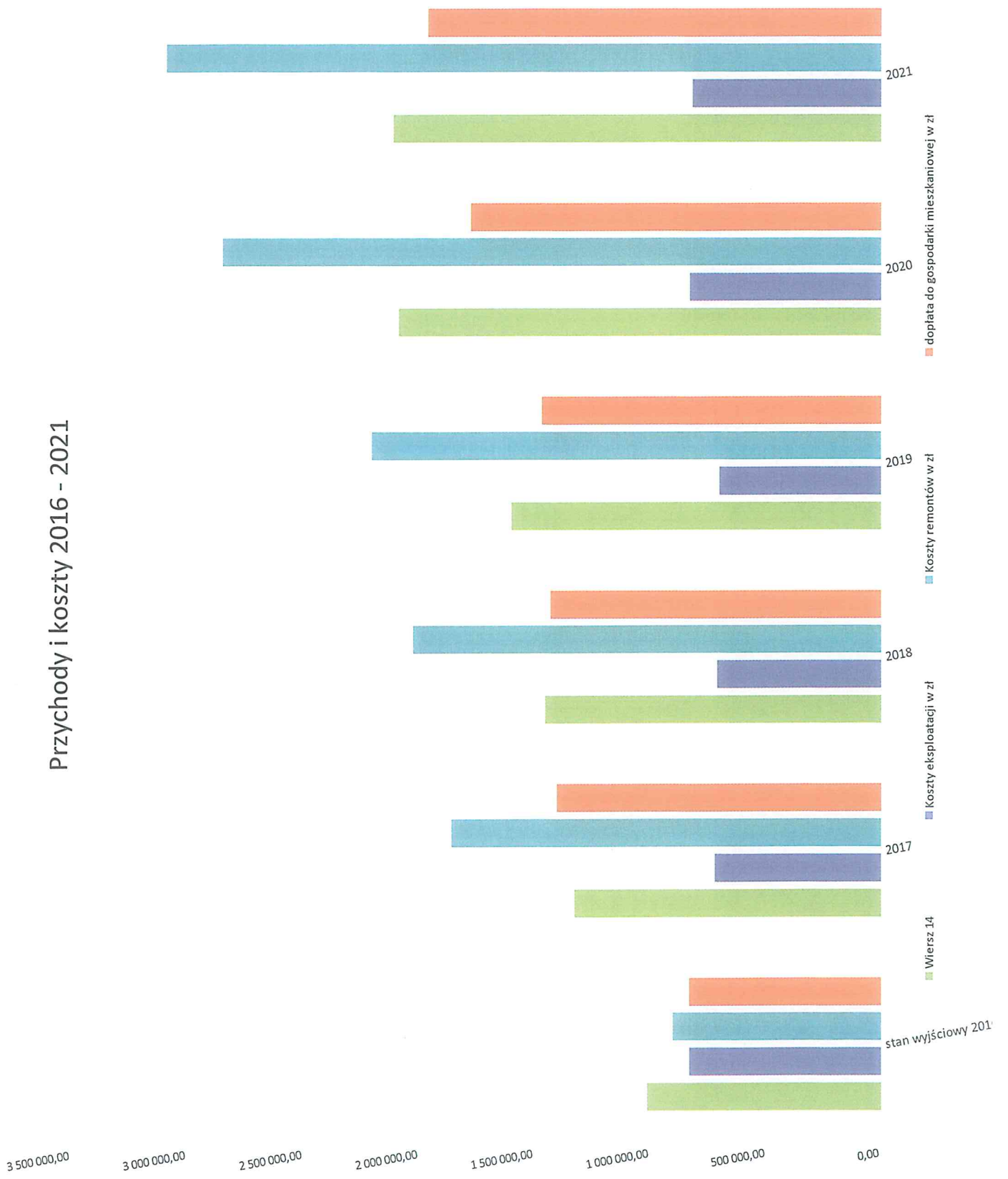


Tabela nr 8

SZACUNKOWE ZAŁOŻENIA ZMIANY WYSOKOŚCI STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU KONIECZNE DLA WYLICZENIA NIEZBĘDNYCH ŚRODKÓW FINANSOWYCH ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ ZADAŃ W ZAKRESIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMU NA LATA 2016-2021

(wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.10.2016r - 3.558,46 zł/m² 3% tj. 8,90 zł/m²)

Lata	STAWKA BAZOWA CZYNSZU ZA LOKALE KOMUNALNE					CZYNSZ ZA LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE		
	Wysokość stawki bazowej czynszu w zł/m ²	wzrost o %	% wartości odtworzeniowej	Wartość odtworzeniowa zł/m ²	wysokość stawki czynszu socjalnego	% wartości czynszu bazowego	% wartości odtworzeniowej	
Stan wyjściowy	4,28	10,00	1,44	3 558,46	2,14	50,00	0,72	
2017	4,71	10,00	1,59	3 558,46	2,35	49,89	0,79	
2018	5,18	10,00	1,74	3 558,46	2,58	49,80	0,87	
2019	5,70	10,00	1,92	3 558,46	2,84	49,82	0,96	
2020	6,27	10,00	2,11	3 558,46	3,12	49,76	1,05	
2021	6,90	10,00	2,32	3 558,46	3,43	49,71	1,15	

Podział ulic miasta Marki na strefy

1. **Strefa I** obejmuje następujące ulice:
Miedziana, Fabryczna, Paderewskiego, Jasna, Słowackiego, Piłsudskiego do nr 123 (bez tego numeru), Barska, Lisa Kuli, Wspólna
2. **Strefa II** obejmuje następujące ulice:
Grunwaldzka, Piłsudskiego od nr 123(włącznie), Lipowa
3. **Strefa III** obejmuje następujące ulice:
Parkowa, Protazego, Pułaskiego

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na Gminę nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program w swoich założeniach zawiera tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową oraz powstawanie nowych lokali komunalnych. Opracowanie programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Marki.

BURMISTRZ


Jacek Grych