

**Uchwała Nr
Rady Miasta Marki
z dnia**

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Marki na lata 2014 – 2018.**

Na podstawie art.21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2, art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) uchwala się, co następuje.

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Marki na lata 2014 – 2018”, stanowiący załącznik 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.

Krzysztof Kurzeja

radca prawny

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Marki z dnia

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIASTO MARKI
NA LATA 2014 – 2018

SPIS TREŚCI

Słownik pojęć

Cel i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Marki

Rozdział I

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

- 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego**
- 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego**
- 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego**

Rozdział II

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

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział V

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

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a/. niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali**
- b/. planowaną sprzedaż lokali.**

Słownik pojęć

ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Gmina – Gmina Miasto Marki

zasób – mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu ustawy

Wieloletni program – Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

lokal – jest to lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego gminy, w tym również lokal wynajmowany jako pomieszczenie tymczasowe.

Cel i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Marki wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.). Zgodnie z przepisem art. 4, jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Dlatego jednym z jej priorytetowych działań powinno być dążenie do najpełniejszej realizacji tego zadania. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się i prawidłowy rozwój podstawowej komórki społecznej tj. rodziny. Obecnie lokal mieszkalny dla wielu gospodarstw domowych jest trudno lub w ogóle nieosiągalny. Dlatego Gmina stoi przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania w działalność związaną z wypełnieniem nałożonego na nią obowiązku w sposób zapewniający maksymalne wykorzystanie posiadanego zasobu związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy rzeczywiście jej potrzebują.

Na mocy art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) to wszyscy mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową. Natomiast z treści art. 4 ust. 2 ustawy wynika, że gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich niezależnie od dochodów, co powoduje wyznaczenie granic gospodarowania przez gminę posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Kolejnym przepisem prawnym mającym wpływ na podejmowanie przez gminę działań w tym zakresie, a zgodnych z zasadami prawidłowej gospodarki jest art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (T.j. Dz. U. z 2010r. Nr 243; poz. 1623 ze zm.). Konieczne jest zatem podejmowanie przez gminę takich czynności, które będą powodować zachowanie substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, chronić przed uszkodzeniem i dalszym zniszczeniem, jej modernizację oraz pozwolić na stworzenie takich warunków, które zezwolą na racjonalną i jak najtrafniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Realizację tych zamierzenia gmina będzie dokonywać poprzez:

- sprzedaż lokali mieszkalnych,
- rozbiorę budynków zużytych technicznie,
- opróżnienie i sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami 2-wu lokalowymi do 6-cio lokalowych,
- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- remont kapitalny zagrożonych budynków będących w złym stanie technicznym,

- modernizację posiadanego zasobu,
- zwiększenie zasobu lokali socjalnych.

Należy również przyjąć zasadę, aby mieszkanie z zasobu mieszkaniowego gminy nie było mieszkaniem docelowym, a jedynie formą pomocy udzielaną na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwo domowe. Wskazany również byłoby takie dysponowanie zasobem mieszkaniowym, które umożliwiłoby zapewnienie integracji społecznej poprzez kierowanie do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych ubiegających się o pomoc mieszkaniową z różnych tytułów oraz zróżnicowanych pod względem statusu społecznego i majątkowego.

Realizację zadań wynikających z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wspomagają: Strategia rozwoju miasta Marki do 2015 roku, Wieloletni Program Inwestycyjny dla Miasta Marki na lata 2010 – 2013 i Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Marki na lata 2005 – 2013.

Przepis art. 21 ust. 2 ustawy wymaga uchwalenia Wieloletniego programu. Niniejszy program został opracowany na wymagany minimalny okres co najmniej 5 kolejnych lat i zawiera wszystkie obligatoryjne elementy ustawowe. Oprócz tego, do Wieloletniego programu wprowadzono także opis innych działań, których realizacja powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem.

Rozdział I

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

Gmina posiada, określony w uchwale Nr XLII/43/2010 Rady Miasta Marki z dnia 15 września 2010 roku w sprawie zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Marki, wykaz budynków z zasobu mieszkaniowego gminy, w których lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na najem **lokalii socjalnych**. W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się gminy z obowiązku ustawowego jako lokale socjalne mogą być wynajmowane inne lokale wchodzące w skład zasobu. Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu jest czasookres, na jaki zawierana jest umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu (nie przekraczająca połowy stawki najniższego obowiązującego w zasobie).

Gmina tworzy **zasób tymczasowych pomieszczeń**, które przeznacza na wynajem. Zasady gospodarowania pomieszczeniami tymczasowymi zostaną określone w uchwale Rady Miasta Marki w sprawie zasad gospodarowania i wynajmowania pomieszczeń tymczasowych.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy przede wszystkim wchodzi lokale stanowiące jej własność lub będące we władaniu gminy.

O najem lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy ubiegają się następujące grupy osób:

- gospodarstwa domowe pozostające w niedostatku,

- gospodarstwa domowe posiadające niskie dochody,
- gospodarstwa domowe wykwaterowywane z budynków do rozbiórki.

Na potrzebę udzielenia przez miasto pomocy dodatkowo wpływają:

- wyroki sądowe o eksmisję z zasobu mieszkaniowego gminy,
- wyroki sądowe o eksmisję z zasobów innych właścicieli,
- zły stan techniczny budynków kwalifikujących je do rozbiórki,
- zmiana sposobu użytkowania lokali,
- budynki kolidujące z np. inwestycjami lub sprzedażą nieruchomości.

Na duże zapotrzebowanie na lokale mieszkalne mają wpływ:

- ilość gospodarstw domowych ujętych na listach oczekujących,
- nabór nowych wniosków,
- wyroki sądowe orzekające eksmisję,
- zagęszczenie lokali (rodziny wielodzietne).

Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ma wpływ:

- brak odzysku lokali w związku z przejściem najemców do innych zasobów,
- duża ilość lokali jednoizbowych,
- stan techniczny lokali (brak wyposażenia w media i zagrzybienie).

Na ubytek lokali mieszkalnych w zasobie gminy ma wpływ:

- rozbiórka budynków o katastrofalnym stanie technicznym,
- zmiana sposobu użytkowania budynków o ekonomicznie nieopłacalnym utrzymaniu,
- rozbiórka budynków o ekonomicznie nieopłacalnym remoncie,
- sprzedaż nieruchomości w związku z inwestycjami
- remont kapitalny budynków mieszkalnych.

Przy występującym deficycie mieszkań i wciąż rosnących potrzebach mieszkaniowych, gmina podejmie następujące działania:

- remonty kapitalne posiadanej substancji,
- budowa nowych lokali komunalnych, które będą zasiedlane w ramach zamiany,
- przystępując do spółek budujących budynki mieszkalne, wnosząc jako aport własne tereny albo wieloletnie kontrakty na wybudowanie budynków na cele mieszkalne.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2012r. mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

1. 598 lokale mieszkalne położone w 67 budynkach będących własnością lub w posiadaniu gminy i pozostające w zarządzie gminy,
2. 5 lokali mieszkalnych położonych w 2 budynkach będących współwłasnością gminy i wspólnoty mieszkaniowej pozostających w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej,
3. 1 lokal mieszkalny położony w budynku placówki oświatowej i pozostający w zarządzie gminy.

2. Prognoza dotycząca potrzeb mieszkaniowych.

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca zapotrzebowania na lokale mieszkalne.

Zapotrzebowanie na lokale:	Ilość rodzin w latach						
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ilość wniosków z lat poprzednich:	75	47	71	70	73	83	74
- mieszkalne	20	15	23	24	27	30	30
- socjalne	44	27	40	40	42	41	42
- zamienne	9	10	8	6	4	12	2
Nowe wnioski spełniające kryteria:	27	35	15	22	16	14	17
- mieszkalne	6	12	5	8	6	5	6
- socjalne	7	18	8	12	8	7	7
- zamienne	14	5	2	2	2	2	4
Razem:	102	86	86	92	89	97	91

Gmina zobowiązana jest do realizacji nałożonych na nią obowiązków wynikających z ustawy, przede wszystkim do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych.

Zapotrzebowanie na najem lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Marki na dzień 1.01.2013 roku wynosi:

1. 15 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
2. 27 lokale socjalnych, w tym 3 lokale socjalne na mocy wyroków sądowych orzekających eksmisję z innych zasobów,
3. 10 lokali zamiennych (w tym 4 lokale dla osób zamieszkałych w budynku ul. Słowików 1).

W następnych latach przewiduje się zwiększenie liczby nowych wniosków o najem lokalu mieszkalnego z zasobów mieszkaniowych gminy. W związku z remontami substancji mieszkaniowej oraz rozbiórką wyeksploatowanych budynków mieszkalnych nastąpi wzrost zapotrzebowania na lokale zamienne.

Gmina będzie prowadzić remonty bieżące i kapitalne posiadanej substancji mieszkaniowej. Nie będzie prowadzić sprzedaży lokali mieszkalnych. Celem poprawy warunków mieszkaniowych lokatorom wywiązującym się ze swoich obowiązków oraz umożliwienia prowadzenia remontów kapitalnych zakłada się wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2014 – 2018.

Specyfikacja	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu gminy.	628	604	598	598	618	602

II. lokali w 2013 r. stan na dzień 1.01.2013 r.

Założenia:

- stan początkowy: liczba lokali mieszkalnych według stanu na dzień 1.01.2013 roku – 628 lokali,
- ilość lokali przeznaczonych do rozbiórki – 24,
- remont kapitalny w 2-ch budynkach mieszkalnych, gdzie po remoncie zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu, po wykonaniu remontu kapitalnego budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy opróżnieniu z osób i mienia, gmina uzyska mniejszą ilość lokali mieszkalnych,
- budowa budynku mieszkalnego.

Tabela nr 3. Liczba lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy z uwzględnieniem daty ich budowy (stan na dzień 1.08.2013r. bez ul. Okólnej 34 - 24 lokali mieszkalnych – rozbiórka wrzesień 2013r.).

Lp	Specyfikacja	Ilość budynków	Ilość lokali	Data wybudowania
1.	Budynki mieszkalne komunalne, w tym:	67	598	
	- budynki mieszkalne,	45	361	przed 1939
	- budynki mieszkalne,	2	24	1950-1955
	- budynki mieszkalne,	18	177	1960-1965
	- budynek mieszkalny,	1	20	2003
	- budynek mieszkalny	1	16	2006
2.	Budynki w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej	2	5	1990
3.	Budynek oświatowy	1	1	przed 1939r.

Tabela nr 5. Wskaźniki dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp	Wskaźniki	Jednostka	Ilość
1.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	m ²	33,47
2.	Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę	m ² /osobę	15,89
3.	Liczba osób przypadająca na 1 lokal	os./lokal	2,32

Tabela nr 6. Wyposażenie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

Lp	Specyfikacja	Ilość budynków	Ilość lokali	Udział % w il. lokali ogółem
1.	Instalacja wodociągowa	12	135	22,35 %
2.	Instalacja kanalizacyjna	12	129	21,36 %

3.	Instalacja ciepłej wody użytkowej	brak	--	--
4.	Instalacja centralnego ogrzewania	brak	--	--
5.	Instalacja gazowa	--	--	0 %
6.	Ogrzewanie elektryczne	2	36	5,96 %
7.	Ogrzewanie węglowe	65	586	97,02 %

Instalacja wodociągowa:

Najemcy lokali mieszkalnych położonych w Markach przy ul. Grunwaldzkiej 1 – 13, ul. Wspólnej 14 – 30, Al. J. Piłsudskiego 109, 109A, 109B, 109C, 109D i 113 oraz część najemców lokali mieszkalnych położonych w budynkach przy ul. Barskiej 2 - 6, Al. J. Piłsudskiego 37 – 39, 43 i 45 we własnym zakresie wykonali w zajmowanych lokalach instalacje wodno – kanalizacyjne.

Odływ ścieków:

Ścieki z lokali mieszkalnych położonych w budynkach przy ul. Grunwaldzkiej 1 – 13, ul. Wspólnej 14 – 30, Al. J. Piłsudskiego 109B, 109C, 109D i 113 przekazywane są zgodnie ze zbiorowym odprowadzaniem ścieków, a nieczystości płynne pochodzące z lokali położonych na terenie nieruchomości położonych przy Al. J. Piłsudskiego 109 i 109A, 37 – 39, 43 oraz ul. Barskiej 2, 4 i 6 gromadzone są w bezodpływowych zbiornikach asenizacyjnych.

Instalacja gazowa:

Najemcy we własnym zakresie dokonali ulepszenia w 38 zajmowanych przez siebie lokalach mieszkalnych poprzez wykonanie instalacji gazowej.

Wypożyczenie w instalacje:

5 lokali mieszkalnych położonych w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną i gazową, a 1 lokal mieszkalny położony w budynku oświatowym wyposażony jest w instalację wodno – kanalizacyjną i etażowego centralnego ogrzewania.

2. Prognoza dotycząca stanu technicznego

Ocena stanu technicznego budynków jest dokonywana w czterech grupach kwalifikacyjnych:

1. dobry stan techniczny – poza pracami konserwacyjnymi nie zachodzi potrzeba remontu do następnego przeglądu technicznego,

2. średni stan techniczny – w okresie 5-ciu lat zajdzie potrzeba wymiany choćby jednego z elementów budynku (np. pokrycia dachowego, konstrukcji dachu, instalacji, stolarki okiennej i drzwiowej, schodów, tarasów, docieplenie ścian zewnętrznych, odwodnienie budynku),
3. zły stan techniczny – istnieje pilna potrzeba wymiany choćby jednego elementu budynku,
4. stan awaryjny – wymagający oceny stanu budynku poprzez sporządzenie ekspertyzy technicznej budynku lub rozbiórkę budynku.

Tabela nr 7. Ocena stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu gminy według stanu na dzień 1.12.2013r.

Ocena stanu technicznego			
dobry ilość budynków / %- ilość lokali	średni ilość budynków / % - ilość lokali	zły ilość budynków / % - ilość lokali	awaryjny ilość budynków / % - ilość lokali
8	41	13	5
14,1 %	64,9 %	15,4 %	5,6 %
85	386	93	34

Ocena wykonana na podstawie pięcioletniego przeglądu stanu technicznego budynków wykonanego w miesiącu wrześniu 2011r. Lokale mieszkalne położone w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej i placówki oświatowej – stan dobry – nie wymienione w niniejszej ocenie.

WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH z uwzględnieniem stanu technicznego.

1. Opis niezbędnych remontów:

Wszystkie budynki mieszkalne wybudowane przed 1930 r. i przed 1960 r. wymagają wykonania izolacji poziomej i pionowej fundamentów, odgrzybienia, opasek odwadniających, naprawy elewacji, częściowej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiany instalacji elektrycznej. Część budynków wymaga docieplenia i modernizacji a także wyposażenia w niezbędne instalacje wodno – kanalizacyjne.

Wszystkie budynki mieszkalne wymagają wykonywania stałych prac naprawczych i konserwacyjnych, m.in.: naprawy pokrycia dachowego, naprawy i przemurowania kominów ponad dachem, doprowadzenia do stanu bezpieczeństwa i wykonania przewodów kominowych i wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych, naprawy i wymiany obrzynowania, wykonania ciągów pieszych i jezdnych, altanek śmietnikowych, remontu klatek schodowych, schodów zewnętrznych, elewacji, remontu komórek gospodarczych.

2. Opis koniecznych remontów:

Część budynków mieszkalnych znajduje się w niezadowalającym stanie technicznym lub zagraża bezpieczeństwu życia i mienia ich mieszkańcom. Konieczna jest obserwacja budynków, wykonanie ekspertyz technicznych, remontów kapitalnych, a nawet rozbiórki.

Tabela Nr 8. Ocena stanu technicznego budynków.

Lp	Adres nieruchomości	Il. lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Rok budowy	Ocena stanu technicznego budynku
1	- Ul. Grunwaldzka 1,3,5,7 - J. Piłsudskiego 123	15	520,60	po 1960	pkt 1 wykazu budynków
2	Ul. Grunwaldzka 9, 11 i 13	25	919,49	po 1960	pkt 1 wykazu budynków
3	Ul. Wspólna 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 i 30	123	4 828,34	po 1960	- pkt 1 wykazu budynków - ustalenie przyczyny pęknięć muru, obserwacja budynku – ul. Wspólna 24
4	Ul. Wspólna 25	1	34,79	przed 1955	pkt 1 wykazu budynków
5	Al. J. Piłsudskiego 77, 79 i 81	18	518,87	przed 1939	pkt 1 wykazu budynków
6	Al.J.Piłsudskiego 109, 109A, 109B, 109C, 109D i 113	55	1 565,39	przed 1939	- pkt 1 wykazu budynków - Al.J.Piłsudskiego 109 – ekspertyza techniczna z 2009r – stan przedawaryjny, zużycie 73%.
7	Al.J.Piłsudskiego 110, 140, 141, 148, 181	27	971,57	przed 1939	- pkt 1 wykazu budynków - Al. J. Piłsudskiego 141 – ekspertyza techniczna z 2012 r. budynek do kapitalnego remontu, - Al. J. Piłsudskiego 148 – opinia z 2006r.–pęknięcia ścian - do naprawy.
8	Al. J. Piłsudskiego 196 i 196A	37	1 510,23	po 1950	pkt 1 wykazu budynków
9	Al.J.Piłsudskiego 204, 206 i 206A	27	595,85	przed 1939	- pkt 1 wykazu budynków - Al. J. Piłsudskiego 204 – ekspertyza z 2006r. – zużycie techniczne budynku 68,24% i funkcjonalne 100% wskazane wyłączenie z użytkowania. - Al. J. Piłsudskiego 206A – pęknięcia ścian, wykonać ekspertyzę.

10	Al.J.Piłsudskiego 238	3	143,24	przed 1939	- pkt 1 wykazu budynków - wymaga natychmiastowego więźby dachowej, pęknięcia ścian nośnych i nadproży, obserwacja budynku.
11	Al.J.Piłsudskiego 35, 37, 39, 43, 45, 76, 78, 80, 82, 84, 86	113	3 479,82	przed 1939	- pkt 1 wykazu budynków - budynki w złym stanie technicznym, zagrzybienie, klatki schodowe do remontu, wymagają modernizacji
12	Ul. Parkowa 2	2	112,3	przed 1939	do generalnego remontu, pęknięcia ścian, zagrzybienie, rozsypujące się elementy budynku i komórki, założyć plomby, wykonać ekspertyzę.
13	Ul. Zabawna 24	3	99,55	przed 1939	do generalnego remontu, pęknięcia ścian, zagrzybienie, rozsypujące się elementy budynku i komórek, założyć plomby, wykonać ekspertyzę
14	Ul. Protazego 16	1	97,12	przed 1939	pkt 1 wykazu budynków
15	Ul. Lipowa 8	6	281,36	przed 1939	pkt 1 wykazu budynków
16	Ul. Lisa Kuli 71	6	163,18	przed 1939	- pkt 1 wykazu budynków - wymaga remontu kapitalnego, wymiana poszycia z eternitu
17	Ul. Lisa Kuli 73, 73 B	36	1 306,38	rok 2003 rok 2006	pkt 1 wykazu budynków
18	Ul. Rybna 2	6	130,39	przed 1939	- pkt 1 wykazu budynków - ekspertyza techniczna z 2009r. duże zużycie techniczne, obserwacja budynku, remont likwidujący pęknięcia stropów i ścian, likwidacja zagrożenia przeciwpożarowego
19	Ul. Barska 2, 4, 6 Ul. Fabryczna 3 Ul. Jasna 5, 7 Ul. Paderewskiego 4	71	2 092,26	przed 1939	- pkt 1 wykazu budynków - budynki w złym stanie technicznym, zagrzybienie, klatki schodowe do remontu, wymagają modernizacji
20	Ul. Słowików 1	4	125,05	przed 1939	- budynek drewniany, zużycie ponad 60%, zagraża życiu i bezpieczeństwu, budynek należy wyłączyć z eksploatacji

21	Ul. Słowackiego 1 i 3	19	576,00	przed 1939	- Słowackiego 1 – ekspertyza z 2008r. stan przedawaryjny - Słowackiego 3 – ekspertyza z 2012r. stan przedawaryjny
----	-----------------------	----	--------	------------	--

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do likwidacji budynków znajdujących się w stanie awaryjnym, a także do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się przede wszystkim w złym stanie technicznym.

Zakłada się, że roczne plany robót remontowych będą tworzone z uwzględnieniem następujących założeń:

- likwidacja zagrożenia bezpieczeństwa najemców lokali mieszkalnych i osób z nimi zamieszkałych,
- remontów budynków w rejonach rewitalizowanych,
- remontów i modernizacji budynków rotacyjnych (głównie ul. Wspólna)

Zakłada się dążenie do uzyskania oczekiwanego standardu budynku komunalnego, który winien posiadać:

- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- sprawną instalację gazową o potwierdzonej szczelności,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- sprawną instalację elektryczną,
- konstrukcje budynku zapewniające bezpieczne użytkowanie,
- szczelny dach,
- estetyczna bez ubytków elewacja, w miarę możliwości z ociepleniem,
- sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- estetyczne klatki schodowe,
- estetyka otoczenia i utrzymanie zieleni.

Zakłada się prowadzenie remontów budynków związanych z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali dla potrzeb osób niepełnosprawnych, w miarę posiadanych środków finansowych.

Zakłada się dążenie do osiągnięcia pożądanego standardu lokalu socjalnego posiadającego co najmniej:

- dostęp do wody do celów gospodarstwa domowego,
- dostęp do w.c., może być poza lokalem lub budynkiem,
- sprawne przewody kominowe,
- sprawne źródło ogrzewania,
- sprawna instalacja elektryczne i inne, o ile lokal jest w nie wyposażony,
- sprawna stolarka okienna i drzwiowa.

Zakłada się dążenie do osiągnięcia pożądanego standardu pomieszczenia tymczasowego posiadającego c najmniej:

- dostęp do wody do celów gospodarstwa domowego,
- dostęp do w.c., może być poza lokalem lub budynkiem,
- sprawne przewody kominowe,
- sprawna instalacja elektryczne
- sprawna stolarka okienna i drzwiowa.

Tabela nr 8. Przewidywany zakres potrzeb remontów kapitalnych i modernizacji na poszczególne lata.

Lp	Specyfikacja	Ilość budynków/lokalii	Rok
1.	Ekspertyzy i projekty	2	2014
2.	Remonty bieżące	40	2014 - 2018
3.	Remonty kapitalne	2	2015 i 2017
4.	Modernizacja budynków	8	2014 - 2018
5.	Budowa	1	2016 - 2017

Tabela nr 9. Wysokość nakładów w poszczególnych latach.

	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty: wys. nakład. w złotych	800 000,00	800 000,00	450 000,00	800 000,00	580 000,00
Budowa budynku	---	50 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	---
Remont kapitalny	---	50 000,00	150 000,00	---	5 000 000,00

Wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na poziomie przedstawionym w tabeli 8 i 9 z zastrzeżeniem, że podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych takich jak sytuacja gospodarcza gminy czy dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu.

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach komunalnych. Brak uchwały regulującej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Celem prywatyzacji mieszkaniowego zasobu Gminy jest:

1. pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
2. pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy i poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Marki wynikające z niniejszego programu.
2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Marki, wysokość miesięcznych stawek czynszu i innych opłat wynikających z najmu lokali i pomieszczeń mieszkalnych ustala w formie Zarządzenia Burmistrz Miasta Marki, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, w szczególności:
 - 1). położenie budynku,
 - 2). położenie lokalu w budynku,
 - 3). wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne,
 - 4). ogólnego stanu technicznego budynku.
4. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1). czynsz za lokale mieszkalne,
 - 2). czynsz za lokale socjalne.
 - 3). czynsz za pomieszczenia tymczasowe.
5. Czynsz za lokale mieszkalne będzie ustalany metodą punktową, która uwzględnia metraż zajmowanego lokalu mieszkalnego, stan techniczny budynku, jego położenie i wyposażenie w urządzenia techniczne.
6. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy
7. Stawka czynszu za 1 m² pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać wysokości czynszu socjalnego.
8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
9. Czynsz 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.
10. Czynsz najmu dla lokali zwolnionych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² ustala się w drodze przetargu nieograniczonego.
11. Czynsz najmu i inne opłaty płacone są z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.
12. Nie przewiduje się stosowania obniżek czynszu.
13. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości dwukrotnego aktualnego czynszu za dany lokal, ustalonego zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Marki w sprawie określenia wysokości czynszu opartego na ocenie użytkowej lokalu mieszkalnego – bez względu na rodzaj rozwiązanej lub wygasłej umowy najmu. Zasady ustalania odszkodowania oraz zasady odstąpienia od procedury eksmisyjnej zostaną ustalone w formie odrębnego Zarządzenia Burmistrza Miasta Marki.
14. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się również do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

15. Wskazanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jako adresu, pod którym wykonywana jest działalność gospodarcza albo jako siedziby przedsiębiorcy wymaga zgody Gminy i powoduje podwyższenie czynszu z tytułu najmu lokalu o 100% za powierzchnię, na której prowadzona jest działalność.

W celu prawidłowej realizacji zadań wynikających z niniejszego programu, wpływy z czynszów eksploatacyjnych docelowo osiągną wysokość około 100% wartości odtworzeniowej budynków mieszkalnych. 7. Prognozowana wysokość stawki za 1 punkt wynosić będzie:

Rok	Wysokość stawki za 1 punkt	Wpływy
2014	1,80	77 726,00
2015	1,90	82 044,00
2016	2,00	86 362,00
2017	2,10	90 680,00
2018	2,20	94 998,00

Tabela nr 11. Wersja metody punktowej polityki czynszowej gminy.

Wykaz punktów przyznawanych lokalom komunalnym w Gminie Miasto Marki	
Wyszczególnienie	Liczba punktów
<i>Punkty przyznane za powierzchnię użytkową lokalu</i>	
Powierzchnia użytkowa lokalu (1m ² pow. użytk = 1 punkt)	 (liczba m ²)
<i>Punkty przyznane za stan techniczny budynku</i>	
Budynki nowe wybudowane po 2000 r.	25
Budynki wybudowane w latach 1956 – 2000	20
Budynki wybudowane w latach 1940 – 1955	15
Budynki wybudowane do 1939 r.	10
DODATNIE PUNKTY: budynki po kapitalnym remoncie	5
MINUSOWE PUNKTY: budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego i modernizacji	- 5
MINUSOWE PUNKTY: Budynki zakwalifikowane do rozbiórki ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	- 10
<i>Punkty przyznane za wyposażenie techniczne budynku</i>	
Instalacja ogrzewania elektrycznego, centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania etażowego	6
Instalacja ogrzewania gazowego – piec dwufunkcyjny	8
Indywidualne ogrzewanie gazowe (w tym wykonane na koszt najemcy)	4
Ogrzewanie piecowe	2
Instalacja wodociągowa z ciepłą wodą sieciową	10

Instalacja wodociągowa bez ciepłej wody sieciowej	5
Instalacja gazowa	5
Instalacja kanalizacyjna	5
Instalacja elektryczna	2
<i>Punkty przyznane za atrakcyjność użytkową lokalu mieszkalnego</i>	
4 pokoje i więcej + kuchnia	15
3 pokoje + kuchnia	12
3 pokoje ze wspólną kuchnią lub wnęką kuchenną	11
2 pokoje + kuchnia	10
2 pokoje ze wspólną kuchnią lub wnęką kuchenną	8
1 pokój + kuchnia	6
1 pokój (pokój o powierzchni 10 m ² i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	4
Lokal o powierzchni mniejszej niż 10 m ² bez dodatkowych pomieszczeń	2
Lokale wspólne	0
Łazienka z w.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodno - kanalizacyjną)	8
Łazienka w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodno - kanalizacyjną)	5
W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie w lokalu z rozprowadzoną instalacją wodno – kanalizacyjną)	3
Łazienka poza lokalem	1
Łazienka poza budynkiem	0
W.c. poza lokalem	1
W.c. poza budynkiem	0
MINUSOWE PUNKTY: Pomieszczenie kuchenne bez okna	- 2
<i>Punkty przyznane za atrakcyjność lokalizacji budynku w Gminie</i>	
Strefa I ulice: Ul. Miedziana, , ul. Fabryczna, ul. Paderewskiego, ul. Jasna, ul. Słowackiego, Al. J. Piłsudskiego (do numeru 123), ul. Barska, ul. Lisa Kuli, ul. Wspólna, ul. Duża.	9
Strefa II ulice: Ul. Grunwaldzka, ul. Piłsudskiego (od numeru 123), ul. Lipowa	6
Strefa III ulice: Ul. Słowików, ul. Parkowa, ul. Protazego.	4
<i>bPunkty przyznane za atrakcyjność usytuowania lokalu w budynku</i>	
Lokale znajdujące się na I i II piętrze	5
Lokale znajdujące się na III piętrze	4
Lokale znajdujące się na parterze, na IV piętrze i wyżej	3
Lokale mieszkalne w budynkach wolnostojących, w których znajduje się do 4 mieszkań	6
Lokale w oficynie	1
Lokale w suterenie	0
Lokale z zagospodarowanymi terenami zielonymi i placami zabaw	1
Lokale na poddaszu	0
<i>Punkty przyznane za utrzymanie czystości w budynku i na posesji</i>	
Sprzątanie budynku i przyległej posesji	3

Sprzątanie przyległej posesji	1
Razem:	

W przypadku ulepszenia na koszt lokatora (wykonanie instalacji w lokalu plus adaptacja łazienki) nie będą przyznawane dodatkowe punkty.

Przez instalację wodociągową i kanalizacyjną należy rozumieć doprowadzenie instalacji wodnej i kanalizacyjnej w rejon budynku.

Rozdział V.

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

Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także terenami i placami przylegającymi do budynków mieszkalnych administruje Zakład Usług Komunalnych. Nie przewiduje się większych zmian w sposobie zarządzania zasobem Gminy Miasta Marki.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Zakłada się, że źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i za lokale socjalne ,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i z reklam,
3. środki zabezpieczone w uchwale budżetowej z dochodów własnych gminy,
4. środki ze sprzedaży mieszkań,
- 5) środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w formie kredytu udzielonego na warunkach preferencyjnych na realizację infrastruktury technicznej oraz budowy mieszkań.

Rozdział VII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

1. Planowane wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują w szczególności:

- koszty zarządu mieszkaniowym zasobem gminy,
- udział gminy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną,
- remonty eksploatacyjne: wydatki na naprawy, bieżącą konserwację, opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne, przeglądy techniczne, opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody w części wspólnej nieruchomości, opłaty za antenę zbiorczą, domofon, utrzymanie zieleni, utrzymanie porządku i czystości i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej instalacji i urządzeń w budynku,
- remonty budynków i lokali stanowiących w całości własność miasta,
- wydatki inwestycyjne,
- pozostałe koszty.

2. Wydatki Gminy na pokrycie kosztów nieruchomościami wspólnymi wynikać będą z uchwał właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych..

Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej uwzględnia poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu gminy, przewidywane zmiany wielkości, wydatki na remonty, inwestycje mieszkaniowe, koszty zarządu we wspólnotach mieszkaniowych i inne wydatki związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym gminy.

Tabela nr 12. Prognoza wydatków.

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
Opracowania, ekspertyzy, projekty, wyceny	50 000,00	80 000,00	20 000,00	50 000,00	40 000,00
Remonty bieżące i wydatki eksploatacyjne	550 000,00	520 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
Remonty elewacji	---	100 000,00	---	100 000,00	---
Odgrzybienie i osuszenie fundamentów i piwnic	100 000,00	---	80 000,00	50 000,00	80 000,00
Modernizacje i docieplenie	100 000,00	100 000,00	50 000,00	200 000,00	60 000,00
Remonty kapitalne	---	50 000,00	150 000,00	---	5 000 000,00
Inwestycje (budowa nowych lokali mieszkalnych)	---	50 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	---
Razem:	800 000,00	900 000,00	2 700 000,00	2 800 000,00	5 580 000,00

VIII.

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

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- stały monitoring stanu technicznego budynków pod kątem kosztów ich utrzymania i ewentualnej opłacalności zbycia,
- bieżąca windykacja należności oraz podejmowania działań mających na celu zapewnienie regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu opłat czynszowych,
- przygotowanie założeń mających na celu uregulowanie opłat czynszowych i zaległości w formie świadczenia rzeczowego i poprzez udzielenie ulgi w postaci umorzenia.
- stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu gospodarstwa domowego, współpraca gminy z jednostkami administrującymi zasobem gminy oraz opracowanie zasad zamiany lokali w obszarze zasobu mieszkaniowego Gminy.
- przekwalifikowywanie lokalu mieszkalnego na socjalny po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach,
- weryfikowanie sposobu użytkowania lokali: ustalenie sytuacji wynajmowania, podnajmowania, oddawania do bezpłatnego użytkowania bez zgody wynajmującego, zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których posiadają tytuł prawny, przestrzegania zasad regulaminu porządku domowego,
- skuteczna polityka realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję i przyznanie prawa do lokalu socjalnego polegająca na:
 - wskazaniu lokali socjalnych osobom zajmującym lokale, których właściciele lub zarządcy występują o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego,
 - wskazanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych osobom nieprzestrzegającym regulaminu porządku domowego oraz zasad współżycia społecznego,
 - wskazanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych osobom zajmującym lokale, których zadłużenie przekracza kwotę 5 000,00 zł lub nie rokującym na spłatę zadłużenia.
- wydzielanie w formie odrębnego Zarządzenia Burmistrza Miasta Marki z zasobu mieszkaniowego Gminy pomieszczeń tymczasowych (art.25 a ustawy), których Gmina ma obowiązek tworzenia i przeznaczenia na wynajem. Zasady gospodarowania pomieszczeniami tymczasowymi zostaną określone w odrębnej uchwale.