

UCHWAŁA NR XXXVII/351/2016
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Góra Kalwaria na lata 2017-2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446 i 1579) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 i 1579) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra Kalwaria na lata 2017-2021 w brzmieniu ustalonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny

Administracja Budynków Komunalnych w Górze Kalwarii	
WPLYNEŁO	
08-12-2016	
Nr	u 952/16
Ilość zał.	podpis
Nr sprawy

Załącznik do Uchwały Nr XXXVII/351/2016
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 30 listopada 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
GÓRA KALWARIA NA LATA 2017-2021
WPROWADZENIE**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Góra Kalwaria na lata 2017-2021 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnienia lokali socjalnych oraz niezbędnych zamian związanych z remontami budynków i lokali.

Rozdział 1.

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

§ 1. Gmina Góra Kalwaria jest właścicielem 54 budynków mieszkalnych, w których wg stanu na 01.10.2016 r zlokalizowanych jest 377 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 12 616,81m² (tabela nr 1), posiada również 92 lokale komunalne zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 3 215,81 m² (tabela nr 2).

§ 2. Z zasobu o którym mowa w ust. 1 wyodrębnionych zostało 58 lokali socjalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 1 319,98 m² (tabela nr 3) oraz 12 pomieszczeń tymczasowych o łącznej powierzchni użytkowej 172,23 m² (tabela nr 4).

§ 3. W kolejnych latach liczba ta może ulec zmianie w związku z przekwalifikowywaniem lokali komunalnych o niższym standardzie na lokale socjalne.

§ 4. W celu zabezpieczenia odpowiedniej wielkości zasobu zakłada się pozyskanie lokali poprzez:

- 1) modernizację budynku przy ul.Ks.Sajny 7 w Górze Kalwarii w latach 2017-2018. Podczas przebudowy budynku wielorodzinnego otrzymamy dodatkowo 8 lokali,
- 2) budowę budynków socjalnych przy ul.Łubińskiej w Łubnej w latach 2017-2019,
- 3) budowę budynku komunalnego przy ul.Rybie,
- 4) adaptację lokali niemieszkalnych na lokale socjalne,
- 5) przekwalifikowywanie lokali komunalnych na lokale socjalne w przypadkach problemów finansowych najemców zajmujących lokale o obniżonym standardzie i spełniających warunki do przyznania praw do takiego lokalu, bądź posiadających prawomocne orzeczenia sądu o nabyciu prawa do lokalu socjalnego,
- 6) przekwalifikowywanie zwalnianych lokali komunalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
- 7) wskazywanie zwalnianych lokali komunalnych, jako lokali zamiennych lub proponowanie zamiany z budynków wyłączonych z użytkowania lub przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania.

Tabela nr 1**Wykaz budynków mieszkalnych będących 100% własnością Gminy i lokali w nich zlokalizowanych.**

L.p.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali komunalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pomieszczeń tymczasowych
1	Świętego Antoniego 2 Góra Kalwaria	233,75	6	0	0
2	Armii Krajowej 8 Góra Kalwaria	724,21	18	0	0
3	Wilanowska 51 Brzeście	131,10	3	0	0
4	Plac Tysiąclecia 9 Czersk	186,00	4	0	0
5	Dominikańska 42 Góra Kalwaria	304,09	7	2	0
6	Dominikańska 42 A Góra Kalwaria	199,77	5	2	0
7	Kalwaryjska 46 Góra Kalwaria	250,55	8	0	0
8	Kalwaryjska 52 Góra Kalwaria	219,16	4	2	0
9	Ks. Sajny 23 Góra Kalwaria	104,75	4	0	0
10	Ks. Sajny 7 Góra Kalwaria	952,82	23	5	0
11	Łubińska 5 Łubna	291,18	5	4	2
12	Łubińska 5 D Łubna	656,70	18	0	0
13	Puławska 13 Baniocha	202,60	4	1	0
14	Puławska 13A Baniocha	504,14	13	4	0
15	Puławska 13 D kontenery + barakowóz Baniocha	60,35	0	0	4
16	Puławska 13 E kontener Baniocha	51,86	0	0	3
17	Puławska 13 F kontener Baniocha	13,59	0	0	1
18	Puławska 13 G kontener Baniocha	12,56	0	0	1
19	Puławska 2A Baniocha	258,90	5	0	0
20	3-go Maja 3 Góra Kalwaria	281,44	8	4	1
21	3-go Maja 3 A Góra Kalwaria	33,44	2	0	0
22	3-go Maja 3 B Góra Kalwaria	70,54	3	1	0
23	Wilczynek 2	383,57	7	3	0

	Baniocha				
24	Piłsudskiego 1B Góra Kalwaria	275,48	7	3	0
25	Piłsudskiego 3 Góra Kalwaria	89,94	2	0	0
26	Piłsudskiego 3 A Góra Kalwaria	303,85	9	0	0
27	Piłsudskiego 5 Góra Kalwaria	337,00	8	0	0
28	Piłsudskiego 7B Góra Kalwaria	33,98	1	0	0
29	Piłsudskiego 13 Góra Kalwaria	188,54	5	0	0
30	Podleśna 1A Baniocha	323,48	7	1	0
31	Pijarska 1 Góra Kalwaria	271,77	8	0	0
32	Pijarska 3 Góra Kalwaria	465,42	11	2	0
33	Pijarska 3A Góra Kalwaria	139,55	5	0	0
34	Pijarska 4 Góra Kalwaria	347,68	10	2	0
35	Pijarska 4A Góra Kalwaria	82,96	2	0	0
36	Pijarska 4 B Góra Kalwaria	154,15	3	1	0
37	Pijarska 8 Góra Kalwaria	188,19	5	0	0
38	Pijarska 11 Góra Kalwaria	604,59	14	0	0
39	Pijarska 14 Góra Kalwaria	227,52	7	0	0
40	Pijarska 23A Góra Kalwaria	29,71	1	0	0
41	Pijarska 53 Góra Kalwaria	334,90	7	0	0
42	Strażacka 1 Góra Kalwaria	393,58	11	4	0
43	Staszica 4/3 Góra Kalwaria	643,41	19	1	0
44	Sobików 17 Góra Kalwaria	184,12	5	0	0
45	Szkolna 27 Baniocha	169,03	3	1	0
46	Wyszyńskiego 36 Góra Kalwaria	41,74	0	2	0
47	Wyszyńskiego 36 C Góra Kalwaria	29,84	0	1	0
48	Wyszyńskiego 36 D Góra Kalwaria	87,84	2	0	0
49	Wyszyńskiego 36 D kontener Góra Kalwaria	59,20	0	2	0
50	Wyszyńskiego 36 E Góra Kalwaria	82,94	0	3	0

51	Wyszyńskiego 36 F Góra Kalwaria	99,77	0	6	0
52	Wólka Dworska 15 Góra Kalwaria	22,60	1	0	0
53	Szymanów 8 Baniocha	174,02	3	1	0
54	Wiejska 6A Góra Kalwaria	102,94	4	0	0
		12616,81	307	58	12
Ogółem liczba lokali komunalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych : 377.					

Tabela nr 2

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

L.p.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali komunalnych
1	Chopina 9/1 Góra Kalwaria	237,02	6
2	Chopina 9/2 Góra Kalwaria	47,54	1
3	Dominikańska 3 Góra Kalwaria	26,06	1
4	Dominikańska 44 A Góra Kalwaria	154,18	6
5	Dominikańska 44 B Góra Kalwaria	86,59	2
6	Łubińska 5A Baniocha	278,48	8
7	Ks. Sajny 13 Góra Kalwaria	48,32	2
8	Piłsudskiego 11 A Góra Kalwaria	97,70	4
9	Piłsudskiego 13 A Góra Kalwaria	259,97	7
10	Piłsudskiego 17/19 Góra Kalwaria	955,58	29
11	Piłsudskiego 25 Góra Kalwaria	105,39	2
12	Puławska 13 C Baniocha	328,70	5
13	Staszica 4/1 Góra Kalwaria	78,69	2
14	Staszica 4/2 Góra Kalwaria	264,30	10
15	Staszica 4/4 Góra Kalwaria	247,29	7
Razem:		3 215,81	92

Tabela nr 3

Wykaz lokali socjalnych.

L.p.	Adres	Powierzchnia m ²
1	Dominikańska 42 m 1 Góra Kalwaria	19,70
2	Dominikańska 42 m 2 Góra Kalwaria	19,58

3	Dominikańska 42 A m 4 Góra Kalwaria	27,83
4	Dominikańska 42 A m 6 Góra Kalwaria	28,65
5	Kalwaryjska 52 m 2 Góra Kalwaria	18,93
6	Kalwaryjska 52 m 3 Góra Kalwaria	18,34
7	Ks.Sajny 7 m 10 Góra Kalwaria	22,30
8	Ks.Sajny 7 m 21 Góra Kalwaria	16,79
9	Ks.Sajny 7 m 22 Góra Kalwaria	22,26
10	Ks.Sajny 7 m 23 Góra Kalwaria	13,64
11	Ks.Sajny 7 m 26 Góra Kalwaria	22,20
12	Łubińska 5 m 5 Łubna	27,92
13	Łubińska 5 m 7 Łubna	20,69
14	Łubińska 5 m 8b Łubna	10,56
15	Łubińska 5 m 9 Łubna	37,97
16	3-go Maja 3 m 3 Góra Kalwaria	14,92
17	3-go Maja 3 m 4 Góra Kalwaria	11,76
18	3-go Maja 3 m 6 Góra Kalwaria	24,43
19	3-go Maja 3 m 8 Góra Kalwaria	15,15
20	3-go Maja 3B m 3 Góra Kalwaria	9,54
21	Piłsudskiego 1B m 3 Góra Kalwaria	11,47
22	Piłsudskiego 1B m 5 Góra Kalwaria	22,47
23	Piłsudskiego 1B m 11 Góra Kalwaria	13,50
24	Podleśna 1 A m 3 Baniocha	37,00
25	Pijarska 3 m 4 Góra Kalwaria	18,21
26	Pijarska 3 m 7 Góra Kalwaria	19,19
27	Pijarska 4 m 8 Góra Kalwaria	10,29
28	Pijarska 4 m 13 Góra Kalwaria	14,08
29	Pijarska 4 B m 1 Góra Kalwaria	30,79
30	Puławska 13 A m 4 Baniocha	24,75

31	Puławska 13 A m 13 Baniocha	26,07
32	Puławska 13 A m 14 Baniocha	23,19
33	Puławska 13 A m 15/16 Baniocha	52,06
34	Puławska 13 m 3 Baniocha	33,69
35	Strażacka 1 m 10 Góra Kalwaria	11,71
36	Strażacka 1 m 11 Góra Kalwaria	14,68
37	Strażacka 1 m 12 Góra Kalwaria	17,46
38	Strażacka 1 m 16 Góra Kalwaria	20,84
39	Staszica 4/3 m 10 Góra Kalwaria	30,67
40	Szkolna 27 m 2 Baniocha	31,98
41	Szymanów 8 m 4 Baniocha	40,12
42	Wyszyńskiego 36 m 1 Góra Kalwaria	19,42
43	Wyszyńskiego 36 m 2 Góra Kalwaria	22,32
44	Wyszyńskiego 36 C m 1 Góra Kalwaria	29,84
45	Wyszyńskiego 36 D m 2 kontener Góra Kalwaria	29,60
46	Wyszyńskiego 36 D m 3 kontener Góra Kalwaria	29,60
47	Wyszyńskiego 36 E m 1 kontener Góra Kalwaria	29,56
48	Wyszyńskiego 36 E m 1A Góra Kalwaria	28,07
49	Wyszyńskiego 36 E m 2 Góra Kalwaria	25,31
50	Wyszyńskiego 36 F m 1 Góra Kalwaria	31,39
51	Wyszyńskiego 36 F m 2 Góra Kalwaria	14,82
52	Wyszyńskiego 36 F m 2A Góra Kalwaria	16,78
53	Wyszyńskiego 36 F m 2 B Góra Kalwaria	14,40
54	Wyszyńskiego 36 F m 3 Góra Kalwaria	11,20
55	Wyszyńskiego 36 F m 3A Góra Kalwaria	11,18
56	Wilczynek 2 m 2 Baniocha	24,61
57	Wilczynek 2 m 6 Baniocha	49,50
58	Wilczynek 2 m 8 Baniocha	25,00

Razem	1 319,98
-------	----------

Tabela nr 4

Wykaz pomieszczeń tymczasowych.

L.p.	Adres	Powierzchnia m ²
1	3-go Maja 3 m 7 Góra Kalwaria	13,97
2	Łubińska 5 m 8a Łubińska	10,84
3	Łubińska 5 m 8c Łubińska	9,06
4	Puławska 13 D Baniocha	13,52
5	Puławska 13 D m 1 Baniocha	25,41
6	Puławska 13 D m 2 Baniocha	9,50
7	Puławska 13 D m 3 Baniocha	11,92
8	Puławska 13 E m 1 Baniocha	14,73
9	Puławska 13 E m 2 Baniocha	9,48
10	Puławska 13 E m 3 Baniocha	27,65
11	Puławska 13 F Baniocha	13,59
12	Puławska 13 G	12,56
	Razem	172,23

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Zasób mieszkaniowy gminy w przeważającej części to budynki z końca XIX i pierwszej połowy XX wieku. Zasób ten stanowi 88 % lokali mieszkalnych.

2. Lokale mieszkalne w tych budynkach cechuje niski standard wyposażenia (tabela nr 5).

§ 6. Podstawą działania w zakresie określenia planów remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy jest ocena stanu technicznego budynków oraz stopnia ich zużycia. Na stan techniczny budynków zasadniczy wpływ ma wiek, materiał wykonania, izolacje, rodzaj pokrycia dachowego, wcześniejsze remonty i sposób użytkowania przez najemców.

§ 7. 1. Analizie należy również poddać opłacalność przeprowadzenia remontów. Dotyczy to głównie budynków wyeksploatowanych w znacznym stopniu. W tych przypadkach należałoby podjąć działania mające na celu opróżnienie lokali z osób i rzeczy, a następnie wyłączenie budynków z użytkowania (tabela nr 6).

2. Kolejnym elementem jest indywidualna ocena stanu technicznego lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, ustala się priorytety robót remontowych wg następującej kolejności (tabela nr 7):

- 1) roboty związane z usuwaniem skutków awarii oraz w celu prawidłowej eksploatacji budynku lub lokalu,
- 2) roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych,

3) roboty związane z lokalami zwolnionymi, niezbędne do wykonania przed ponownym zasiedleniem.

3. Plan remontów i modernizacji obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą ich degradacją i utrzymujące je w nie pogorszonym stanie technicznym.

4. Potrzeby te zostały zgłoszone przez zarządcę zasobu i wynikają z dokonanych obligatoryjnych przeglądów budynków.

5. Plan remontów i modernizacji uwzględnia:

- 1) wymogi prawa budowlanego,
- 2) dostępne środki finansowe,
- 3) politykę czynszową.

Tabela nr 5

Wyposażenie techniczne lokali.

Lp.	Wyposażenie/liczba lokali	Udział procentowy
1	Ogrzewanie c o (w tym indywidualne) 73	15,57 %
2	Ogrzewanie piecowe/kuchnie węglowe 396	84,43 %
3	Ogrzewanie elektryczne 0	0 %
4	Instalacja elektryczna 469	100 %
5	Instalacja wodna 469	100 %
6	Kanalizacja miejska 462	98,50 %
7	Lokale z WC 458	97,65 %
8	Lokale z łazienką i WC 427	91,04 %

Tabela nr 6

Budynki wyłączone i przewidziane do wyłączenia z użytkowania.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Ks.Sajny 7 Góra Kalwaria	28	952,82
2	Pijarska 4B Góra Kalwaria	4	154,15
3	Piłsudskiego 7 B Góra Kalwaria	1	33,98
4	Wyszyńskiego 36 Góra Kalwaria	2	41,74
5	Wyszyńskiego 36F Góra Kalwaria	6	99,77
6	Pl.Tysiąclecia 9 Czersk	4	186,00
7	Szymanów 8 Baniocha	4	174,02
8	Wileczynek 2 Baniocha	10	383,57
	Razem	57	1896,98

Tabela nr 7

Plan remontów z podziałem na kolejne lata, w rozbiciu na budynki (w tys. zł).

Lp.	Adres	Zakres robót	2017	2018	2019	2020	2021
1	Św. Antoniego 2 Góra Kalwaria	Remont dachu.	92				
		Remont schodów i tarasu.		20			
2	Puławska 13	Remont dachu.	48				

	Baniocha	Remont elewacji.		35			
3	Kalwaryjska 52 Góra Kalwaria	Remont dachu.	45				
		Remont elewacji i klatki schodowej.		65			
4	Pijarska 4 Góra Kalwaria	Remont instalacji wodociągowej.	25				
5	Pl. Tysiąclecia 9 Czersk	Rozbiórka Budynku.	60				
6	Utrzymanie placów zabaw i terenów zielonych.		30	50	50	30	30
7	Likwidacja awarii, remonty lokali do zasiedlenia.		67	120	95	105	115
8	Szkolna 27 Baniocha	Remont dachu.			60		
		Remont elewacji.		40			
9	Puławska 2A Baniocha	Remont elewacji.		60			
10	Piłsudskiego 11A Góra Kalwaria (posesja administrowana przez ABK)	Remont dachu.					
		Remont elewacji.					
		Remont klatki schodowej.				15	
11	Armii Krajowej 8 Góra Kalwaria	Remont elewacji.				100	100
12	Piłsudskiego 13A Góra Kalwaria (posesja administrowana przez ABK)	Remont elewacji.				30	
		Remont klatki schodowej.					
13	Mycie i malowanie elewacji.					30	30
14	Staszica 4/3 Góra Kalwaria	Remont elewacji.				60	
15	Łubińska 5/8 Łubna	Remont elewacji.					30
16	Kalwaryjska 46 Góra Kalwaria	Remont elewacji.					60
17	Podleśna 1A Baniocha	Remont elewacji i poddasza.				90	
18	Puławska 13A Baniocha	Remont elewacji.			95		
		Remont klatki schodowej.					20
19	Wyszyńskiego 36 D Góra Kalwaria	Remont dachu.					25
20	Piłsudskiego 1 B Góra Kalwaria	Remont elewacji.			70		
21	Pijarska 4 B Góra Kalwaria	Zabezpieczenie budynku (ewentualna przebudowa).					50
	Razem:		367	390	370	460	460
Remont elewacji.							

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 8. Sprzedaż lokali komunalnych stanowiących własność Gminy Góra Kalwaria odbywa się na postawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej. Planowaną sprzedaż lokali komunalnych przedstawiono w tabeli (tabela 8).

Tabela nr 8**Przeznacza się do sprzedaży lokale komunalne w następujących budynkach.**

L.p.	Adres	Lokali ogółem	Lokale sprzedane	Lokale komunalne	Sprzedaż w latach				
					2017	2018	2019	2020	2021
1	ul.Piłsudskiego 25 Góra Kalwaria	9	7	2	1	1	0	0	0
2	ul.Dominikańska 44 A Góra Kalwaria	6	0	6	0	0	0	0	6
3	ul.Dominikańska 44 B Góra Kalwaria	2	0	2	0	0	0	0	2
4	ul.Chopina 9 bl.1 Góra Kalwaria	40	34	6	1	1	2	1	1
5	ul.Chopina 9 bl 2 Góra Kalwaria	20	19	1	1	0	0	0	0
6	ul.Staszica 4 bl 1 Góra Kalwaria	14	12	2	1	1	0	0	0
7	ul.Staszica 4 bl 2 Góra Kalwaria	20	7	13	2	2	3	3	3
8	ul.Staszica 4 bl 4 Góra Kalwaria	12	5	7	1	2	2	1	1
9	Puławska 13 C Baniocha	8	3	5	1	1	1	1	1
Razem w latach 2017-2021					44				

§ 9. Przyjmuje się następujące kierunki działań:

- 1) pierwszeństwo nabycia zajmowanego lokalu ma jego dotychczasowy najemca,
- 2) nowo wybudowane lokale oraz po kapitalnym remoncie w wytypowanych budynkach, mogą podlegać sprzedaży po 10 latach od oddania do użytkowania. Szczegółowe warunki sprzedaży lokali z bonifikatami określa odrębna uchwała Rady Miejskiej Góry Kalwarii,
- 3) ograniczenie liczby wspólnot z udziałem gminy,
- 4) zwolnione lokale w budynkach wspólnot przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu,
- 5) w budynkach wspólnot nie będzie się ustanawiać lokali socjalnych,
- 6) postanowienia zawarte w sprzedaży lokali w wytypowanych budynkach stanowią podstawę do wypowiedzenia umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.

§ 10. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu pozwalającego na utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym. Stawki czynszu winny zostać wypracowane na poziomie pozwalającym na bieżące utrzymanie nieruchomości oraz przeprowadzenie remontów.

2. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej podstawowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria w oparciu o aktualny stan prawny i na podstawie niniejszej uchwały nie częściej niż raz w roku. Przyjmuje się, że stawka czynszu wzrastać będzie nie więcej niż o 10 % stawki obowiązującej.

3. Stawka czynszu nie może przekroczyć 3% stawki wartości odtworzeniowej 1m² lokalu mieszkalnego ogłoszonego przez Wojewodę mazowieckiego.

4. Obniżenie stawki czynszu uzależnia się od stanu technicznego budynku i wyposażenia lokali (tabela nr 9).

Tabela nr 9

Czynniki obniżające wartość lokali.

L.p.	Czynniki	Baza w %
1	Budynki nowo wybudowane oraz po kapitalnym remoncie, zimna i ciepła woda, kanalizacja, gaz ziemny, łazienka, wc, c.o	100 %
2	Zimna i ciepła woda, kanalizacja, łazienka, wc, c.o	95 %
3	Zimna woda, c.o, kanalizacja, łazienka, wc	90 %
4	Zimna woda, kanalizacja, łazienka, wc	85 %
5	Zimna woda, kanalizacja, łazienka lub wc	80 %
6	Zimna woda, kanalizacja	75 %
7	Zimna woda	70 %
8	Lokale bez mediów	65 %
9	Lokale socjalne	30 %

§ 11. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcą danego lokalu.

§ 12. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest także uiszczać niezależne od właściciela opłaty związane z eksploatacją mieszkania, tj. za dostawę do lokalu m.in. gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 13. 1. Działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców, polegają na:

- 1) wezwania do zapłaty,
- 2) wezwania przedsądowe,
- 3) wypowiedzenia umów najmu,
- 4) postępowanie sądowe o zapłatę,
- 5) postępowanie egzekucyjne.

2. W związku z możliwością przeprowadzania eksmisji do noclegowni, wyroki eksmisyjne, w których nie ma orzeczonego lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego będą na bieżąco realizowane.

§ 14. Działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- 1) rozkładanie zaległości na raty,
- 2) świadczenie ekwiwalentne – możliwość odpracowania zaległości ze stawkami wynikającymi z zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy w Górze Kalwarii,
- 3) inne formy działania, takie jak: częściowe bądź całkowite umarzenie należności głównej i pozostałych kosztów zgodnie z określonymi kompetencjami,
- 4) świadczenia z Ośrodka Pomocy Społecznej w formie dodatku mieszkaniowego,
- 5) zamiana zajmowanego lokalu na inny o niższych kosztach utrzymania.

Rozdział 5.

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.

§ 15. Przez zarządzanie nieruchomościami będącymi w mieszkaniowym zasobie Gminy należy rozumieć takie działania jak:

- 1) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 2) dbanie o stan techniczny budynków, lokali, instalacji i urządzeń, w celu zahamowania procesu degradacji budynków mieszkalnych,
- 3) zapewnienie bezpieczeństwa dla osób i rzeczy,
- 4) zapewnienie właściwej gospodarki finansowej, w tym właściwego inwestowania w nieruchomość,
- 5) racjonalne gospodarowanie mieniem,
- 6) zwiększenie efektywności ściągłości czynszowej poprzez promocję zamiany mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do ich możliwości finansowych.

§ 16. Za zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy odpowiada jednostka budżetowa : „Administracja Budynków Komunalnych” (ABK) powołana Uchwałą Rady

nr. 565/XLI/2006 z dnia 28 marca 2006 r. w sprawie likwidacji zakładu budżetowego „Zakład Administracji Budynków Komunalnych” i utworzenia jednostki budżetowej „Administracja Budynków Komunalnych”. Siedziba Administracji Budynków Komunalnych mieści się przy ul. Św. Antoniego 1, 05-530 Góra Kalwaria, NIP 1231084718, Regon 017184314.

§ 17. Dopuszcza się w kolejnych latach zmianę sposobu zarządzania oraz podmiotu zarządzającego. Nastąpić to może na podstawie odrębnej uchwały Rady bądź w wyniku zmiany przepisów prawa.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przez okres obowiązywania programu.

§ 18. Źródłem finansowania zarządzania, bieżącej eksploatacji, remontów, inwestycji jest:

- 1) budżet Gminy,
- 2) dotacje z programów rządowych, i Unii Europejskiej,
- 3) inne źródła przewidziane przepisami prawa.

Rozdział 7.

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 zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 19. Szacunkowe wydatki na pokrycie kosztów zarządu mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują (tabela nr 10) :

- 1) koszty bieżącej eksploatacji,
- 2) koszty remontów i modernizacji zasobu,
- 3) koszty inwestycyjne,
- 4) koszty zarządu nieruchomościami wspólnotowymi,

5) koszty administracyjne i biurowe,

6) podatki i ubezpieczenia.

Tabela nr 10

Szacunkowa wysokość wydatków (w tys. zł).

L.p.	Grupa Kosztów	Szacunkowe koszty utrzymania zasobu w kolejnych latach (w tys.)				
			2017	2018	2019	2020
1	Bieżąca eksploatacja i remonty	367	390	370	460	460
2	Inwestycje	2 000	1 650	300	0	0
3	Wspólnoty mieszkaniowe, fundusze remontowe	300	310	320	330	340
4	Pozostałe bieżące koszty	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
	Razem	5 067	4 750	3 390	3 190	3 200
	Bieżące wpływy do budżetu	2 300	2 310	2 320	2 330	3 240
	Różnica (wpływy – koszty)	-2 767	-2 440	-1 070	- 860	40

Rozdział 8.

Inne działania wpływające na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Góra Kalwaria, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 20. 1. Szczegółnej analizy i wdrożenia wymaga podwyższenie standardu istniejącej substancji mieszkaniowej oraz kolejne inwestycje. Pozyskanie lokali socjalnych na potrzeby własne Gminy oraz potrzeby wynikające z przepisów prawa.

2. Niezbędne jest odzyskiwanie dokumentacji technicznej oraz ustalenie sytuacji prawnej nieruchomości.

3. Pozyskanie lokali komunalnych na potrzeby osób zamieszkujących w budynkach planowanych do wyłączenia z eksploatacji. Niezbędny zakres zamian lokali przedstawiono w tabeli (tabela nr 11).

4. Dopuszcza się różne formy zamiany zajmowanych lokali:

- 1) wzajemna zamiana lokali,
- 2) zamiana lokali w ramach poprawy warunków mieszkaniowych,
- 3) zamiana wynikająca z obniżenia kosztów utrzymania lokalu (trudna sytuacja finansowa).

W powyższych sytuacjach przygotowanie lokali i przeprowadzenie niezbędnych remontów pozostaje w gestii najemców.

5. Warunki oraz zakres planowanej sprzedaży przedstawiono w Rozdziale 3 przedmiotowego planu (tabela nr 8).

Tabela nr 11**Niezbędny zakres zamian lokali.**

L.p.	Adres	Ilość lokali	Ilość lokali zasiedlonych	Podstawa wyłączenia z użytkowania
1	ul.Pijarska 4B Góra Kalwaria	4	3	stan techniczny
2	ul.Wyszyńskiego 36 Góra Kalwaria	2	1	ekspertyza, wyrok sądu
3	ul.Wyszyńskiego 36F Góra Kalwaria	6	5	ekspertyza budowlana
4	ul.Wyszyńskiego 36 E Góra Kalwaria	3	3	stan techniczny
5	ul.Wyszyńskiego 36 C Góra Kalwaria	1	1	stan techniczny
6	ul.Wyszyńskiego 36 D Góra Kalwaria	3	3	stan techniczny
7	ul.Ks.Sajny 7 Góra Kalwaria	27	20	ekspertyza budowlana, decyzja PINB
8	ul.Pijarska 23A Góra Kalwaria	1	1	stan techniczny
9	Szymanów 8 Baniocha	4	2	stan techniczny

Przewodniczący Rady Miejskiej


Zenon Nadstawny