

Projekt

z dnia 24 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Góra Kalwaria na lata 2021-2025**

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 2020 r. poz. 713, 1378) 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 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra Kalwaria na lata 2021-2025 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz-Komosa

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GÓRA KALWARIA NA LATA 2021 - 2025

Wstęp

§ 1. 1. Przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązują gminy do zabezpieczenia swoim mieszkańcom lokali socjalnych, zapewniania lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych. Zadaniem gminy jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (wynajem lokali mieszkalnych).

2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- a) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- b) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Góra Kalwaria,
- c) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria,
- d) zasobie mieszkaniowym Gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób w rozumieniu ustawy,
- e) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- f) Program – Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Góra Kalwaria

3. Program Gminy na lata 2021-2025 zakładał będzie zmiany w liczbie i standardzie lokali tworzących ten zasób. Gmina Góra Kalwaria będzie podejmować działania zmierzające do posiadania liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na poziomie zapewniającym zaspokojenie potrzeb osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy Góra Kalwaria.

4. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy w zakresie realizacji nowych form budownictwa mieszkaniowego, a także konieczność podejmowania działań związanych z systematyczną poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, nadal obowiązująca będzie zasada, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z Ustawy dotyczące zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz realizację obowiązku ustawowego w zakresie zapewniania pomieszczeń tymczasowych, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego.

5. Przy realizacji zadań ustawowych dotyczących tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, będzie wykorzystywał własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając możliwość wykorzystania innych rozwiązań prawnych umożliwiających zwiększenie podaży liczby lokali dla osób spełniających kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.

6. Obowiązek opracowania kolejnego Programu Gminy na lata 2021-2025 wynika z zapisów art. 21 Ustawy i stanowi kontynuację wcześniej realizowanej polityki mieszkaniowej w zakresie gospodarowania posiadanym mieszkaniowym zasobem Gminy.

7. Z uwagi na uregulowania formalno-prawne oraz obecne możliwości finansowe Gminy, przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem będzie oparte na następujących instrumentach:

- a) polityce remontowej zakładającej zwiększanie nakładów finansowych na zdecydowaną poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej, celem rewitalizacji zasobu mieszkaniowego;
- b) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym koniecznych wyburzeń, sprzedaży lokali oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego;
- c) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych oraz lokali mieszkalnych, uwzględniającej aspekt społeczny, politykę senioralną oraz politykę remontów pustostanów;
- d) polityce czynszowej uwzględniającej systematyczne podwyżki stawek bazowych czynszu;
- e) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczne, społeczne i zarządcze oraz zachowującej zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

8. Właściwa polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:

- a) różnicowania stawek czynszowych w zależności od jakości zasobów - stanu technicznego zasobu, wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz lokalizacji;
- b) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty bieżące i główne zasobu, w tym pustostanów;
- c) wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków mieszkaniowych;
- d) intensyfikacji działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- e) przeznaczania, w miarę występujących potrzeb, lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny.

9. Polityka remontowa uwzględniająca konieczność wydatkowania środków finansowych zapewniających realizację: działań remontowych, w tym wymianę instalacji, termomodernizację budynków, remonty lokali, z uwzględnieniem ewentualnej możliwości remontów lokali przez przyszłych użytkowników. W ramach działań remontowych zasobu przyłączane będą lokale do sieci ciepłowniczej, gazowej oraz zostanie dokonana zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.

10. Podstawę do opracowania założeń Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021-2025 stanowiła diagnoza według stanu na 31 grudnia 2020r. w zakresie:

- a) liczebności zasobu mieszkaniowego według typów lokali i pomieszczeń, znajdujących się w budynkach w 100% własności Gminy oraz wspólnot mieszkaniowych;
- b) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali;
- c) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;

d) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny i na najem lokalu mieszkalnego.

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Ustawa zobowiązuje gminy do podejmowania działań, dających możliwość dysponowania zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem stanu technicznego, jak i liczby oraz struktury lokali, w odniesieniu do aktualnych potrzeb mieszkaniowych.

2. Gmina będzie tworzyć podaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

- a) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu lokalu socjalnego;
- b) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy; zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym Gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony.

3. Gmina na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika zobowiązanego do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.

4. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej gmina, o ile wystąpią takie potrzeby, będzie udostępniać lokale na potrzeby mieszkań chronionych, wspieranych oraz treningowych.

5. W celu zwiększenia podaży lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Gmina będzie podejmować działania związane z realizacją inwestycji budowlanych, z wykorzystaniem potencjału innych podmiotów działających na terenie gminy.

6. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawiają tabele nr 1, nr 2.

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

Lp	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	740,08	18	0	0
3	Wilanowska 51 Brzeście	131,10	3	1	0
4	Dominikańska 42 Góra Kalwaria	304,09	7	2	0
5	Dominikańska 42 A Góra Kalwaria	199,77	5	2	0
6	Kalwaryjska 46 Góra Kalwaria	250,55	8	0	0
7	Kalwaryjska 52 Góra Kalwaria	219,16	4	2	0

8	Ks. Sajny 23 Góra Kalwaria	106,75	4	0	0
9	Ks. Sajny 7 Góra Kalwaria	1257,35	35	1	0
10	Łubińska 5 Łubna	288,05	4	5	2
11	Łubińska 5 D Łubna	656,70	18	0	0
12	Puławska 13 Baniocha	202,60	4	1	0
13	Puławska 13A Baniocha	504,14	10	7	0
14	Puławska 13 D (kontenery) Baniocha	61,41	0	2	2
15	Puławska 13 E (kontenery) Baniocha	74,54	0	1	3
16	Puławska 13 F (kontener) Baniocha	13,59	0	0	1
17	Puławska 13 G (kontener) Baniocha	12,56	0	1	0
18	Puławska 2A Baniocha	258,90	5	0	0
19	3-go Maja 3 Góra Kalwaria	281,44	8	4	0
20	3-go Maja 3 A Góra Kalwaria	33,44	1	1	0
21	3-go Maja 3 B Góra Kalwaria	70,54	2	2	0
22	Piłsudskiego 1B Góra Kalwaria	273,95	7	4	0
23	Piłsudskiego 3 A Góra Kalwaria	303,85	7	2	0
24	Piłsudskiego 5 Góra Kalwaria	337,00	8	0	0
25	Piłsudskiego 13 Góra Kalwaria	188,54	5	0	0
26	Podleśna 1A Baniocha	323,48	8	0	0
27	Pijarska 1 Góra Kalwaria	271,77	8	0	0
28	Pijarska 3 Góra Kalwaria	446,98	9	3	0
29	Pijarska 3A Góra Kalwaria	139,55	5	0	0
30	Pijarska 4 Góra Kalwaria	347,68	9	3	0
31	Pijarska 4A Góra Kalwaria	82,96	2	0	0

32	Pijarska 8 Góra Kalwaria	188,19	5	0	0
33	Pijarska 11 Góra Kalwaria	604,59	13	1	0
34	Pijarska 14 Góra Kalwaria	227,52	6	1	0
35	Pijarska 23A Góra Kalwaria	29,71	1	0	0
36	Pijarska 53 Góra Kalwaria	334,90	7	0	0
37	Strażacka 1 Góra Kalwaria	393,58	11	4	0
38	Staszica 4/3 Góra Kalwaria	643,41	19	1	0
39	Sobików 17 Góra Kalwaria	184,12	5	0	0
40	Szkolna 27 Baniocha	169,03	3	1	0
41	Wyszyńskiego 36 Góra Kalwaria	41,74	0	2	0
42	Wyszyńskiego 36 C Góra Kalwaria	48,39	0	1	0
43	Wyszyńskiego 36 D Góra Kalwaria	147,04	2	2	0
44	Wyszyńskiego 36 E Góra Kalwaria	107,94	0	4	0
45	Wyszyńskiego 36G Góra Kalwaria	10,04	0	1	0
46	Wyszyńskiego 36 H Góra Kalwaria	13,62	0	1	0
47	Wyszyńskiego 36 I Góra Kalwaria	10,55	0	1	0
48	Wyszyńskiego J Góra Kalwaria	10,19	0	1	0
49	Wiejska 6A Góra Kalwaria	102,94	4	0	0
50	Wilczynek 2 Baniocha	383,57	7	3	0
51	Wólka Dworska 15 Góra Kalwaria	22,60	1	0	0
	Razem:	12289,94	294	68	8

Tabela nr 2. Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali będących własnością Gminy
1	Chopina 9/1 Góra Kalwaria	152,78	4
2	Dominikańska 3 Góra Kalwaria	26,06	1

3	Dominikańska 44 A Góra Kalwaria	154,18	6
4	Dominikańska 44 B Góra Kalwaria	86,59	2
5	Ks. Sajny 13 Góra Kalwaria	48,32	2
6	Piłsudskiego 11 A Góra Kalwaria	97,70	4
7	Piłsudskiego 13 A Góra Kalwaria	259,97	7
8	Piłsudskiego 17/19 Góra Kalwaria	955,58	29
9	Piłsudskiego 25 Góra Kalwaria	65,97	1
10	Puławska 13 C Baniocha	328,70	5
11	Łubińska 5A Baniocha	278,48	8
12	Staszica 4/2 Góra Kalwaria	77,26	3
13	Staszica 4/4 Góra Kalwaria	138,09	4
	Razem:	2669,68	76

7. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia Tabela od nr 3 i nr 4.

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

Lp	Stan techniczny	opis	Liczba lokali
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	225
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	145
3	Dostateczny	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	54
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	17
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki lub remontu kapitalnego (budynek przeznaczony do remontu kapitalnego)	5

Tabela nr 4. Aktualny poziom wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

Lp	Wyposażenie/liczba lokali	Liczba	Udział %
1	Ogrzewanie C.O. (w tym indywidualne)	290	65
2	Ogrzewanie piecowe/kuchnie węglowe	147	32,9
3	Ogrzewanie elektryczne	9	2
4	Instalacja elektryczna	446	100
5	Instalacja wodna	428	96
6	Kanalizacja miejska	435	97,5
7	Lokale z WC	50	11,2
8	Lokale z łazienką i WC	396	88,8

8. Na dzień 31 grudnia 2020 roku na liście osób zakwalifikowanych na najem lokalu oczekiwało 54 gospodarstw domowych (z czego na lokal mieszkalny 34 gospodarstw domowych, lokal zamienny 7 gospodarstw domowych, lokalu socjalny 8 gospodarstw domowych). Z uwagi na orzeczone wyroki eksmisyjne z prawem do najmu socjalnego oczekiwało 1 gospodarstwo domowe. Średnio co roku wpływa 5 nowych wyroków eksmisyjnych oraz około 20 nowych wniosków na najem lokalu mieszkalnego i około 10 nowych wniosków o najem socjalny. Średniorocznie do ponownego zasiedlenia z tzw. ruchu ludności odzyskiwanych jest około 10 lokali, w tym około 5 lokali mieszkalnych i 5 lokali socjalnych.

9. Przewidywane w latach obowiązywania programu potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty mieszkaniowej winny być realizowane w szczególności poprzez:

- a) adaptację występujących w Gminie pustostanów na lokale mieszkalne i socjalne, w tym ewentualnych nieużytkowych obiektów niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- b) przeznaczanie dotychczasowych lokali mieszkalnych na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe;
- c) współdziałanie z podmiotami w ramach ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w Ustawie;
- d) najem lokali przez Gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w Ustawie;
- e) przygotowanie założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych Gminy, na zasadach lokal za grunt, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- f) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji na lokale mieszkalne lub pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział II.

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

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy m.in. ze względu na stan techniczny, rodzaj zabudowy, sposób użytkowania, strukturę wiekową poszczególnych budynków, niskie przychody z czynszów, niewystarczającą wysokość środków finansowych, a co za tym idzie niewielką skalę remontów budynków w poprzednich latach, wymaga obecnie zdecydowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego.

2. Za priorytet przy realizacji remontów nieruchomości Gminy przyjmuje się w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

3. Celem podejmowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych bezpieczeństwa, odpowiedniego standardu i jakości zamieszkania oraz ograniczenie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do systematycznej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, mających na celu:

- a) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- b) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- c) realizację zaleceń przeciwpożarowych;
- d) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- e) termomodernizację budynków;
- f) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez doposażenie lokali mieszkalnych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody;
- g) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
- h) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
- i) doposażenie lokali w łazienki;
- j) wykonanie elementów likwidujących bariery architektoniczne.

5. Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz ich systematyczna kontrola, której celem jest określenie potrzeb remontowych umożliwia właściwe planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 4. 1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Gminy w kolejnych latach polityka remontowa będzie zmierzać do osiągnięcia następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:

- a) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
- b) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
- c) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- d) szczelna instalacja gazowa;
- e) sprawna instalacja odgromowa;
- f) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
- g) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
- h) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
- i) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
- j) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
- k) odmalowane klatki schodowe;
- l) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. Aby w sposób zdecydowany poprawić stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy należy przyjąć do realizacji - przewidzianą w Programie zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach obowiązywania Programu.

3. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy określane będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków. Środki finansowe na ten cel pochodzić będą m.in. z budżetu Gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowania pozyskanych w ramach obowiązujących programów.

5. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

6. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Gmina będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- a) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- b) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- c) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
- d) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

7. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- a) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- b) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- c) polepszenie jakości zamieszkania.

8. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zawiera tabela nr 7.

Tabela nr 7. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy.

Lp.	Adres	Zakres prac	Szacowana kwota w tys. zł.				
			2021	2022	2023	2024	2025
1	Cały zasób mieszkaniowy	Usuwanie bieżących awarii	315	340	365	395	428
2	Piłsudskiego 3A	Termomodernizacja		250			
3	Piłsudskiego 5	Termomodernizacja		250			
4	Kalwaryjska 52	Termomodernizacja, wymiana ciepła			100g		180t
5	Kalwaryjska 46	Termomodernizacja wymiana ciepła			120g		150t
6	Pijarska 1	Wymiana dachu			120		
7	Piłsudskiego 1B	Wymiana ciepła		145			

8	Piłsudskiego 5	Wymiana ciepła	140				
9	Strażacka 1	Wymiana ciepła	90	90			
10	Pijarska 11	Wymiana ciepła			200		
11	Pijarska 14	Wymiana ciepła		140			
12	Pijarska 8	Wymiana ciepła		120			
13	Pijarska 4	Wymiana ciepła				160	
14	Pijarska 1,3	Wymiana ciepła					250
15	Pijarska 53	Wymiana ciepła				120	
16	Ks. Sajny 23	Wymiana ciepła					100
17	Staszica 4 bl 3	Termomodernizacja, Wymiana ciepła	30	130			
18	Św. Antoniego 2	Remont dachu			150		

g-sieć gazowa, t-termomodernizacja

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach

§ 5. 1. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania Programu kontynuowana będzie zasada sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wyłącznie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej Góry Kalwarii.

2. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina przeznaczy do zbycia. Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie z zachowaniem zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

4. Planuje się sprzedaż : 18 lokali komunalnych przy ul. Armii Krajowej 8 w Górze Kalwarii oraz udziału przy ul. Łubińskiej 2 w Łubnej, lokal nr 10 przy ul. Łubińskiej 5A.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Wynikające z przepisów prawa obowiązki Gminy związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności związane z utrzymaniem technicznym budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy, zobowiązują Gminę do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej, polegającej na osiągnięciu przychodów czynszowych pozwalających pokryć koszty utrzymania zasobu.

§ 7. Wzrastające co rok koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane rosnącymi kosztami usług i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność znaczącej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej i modernizacyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność zwiększania stawek bazowych czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, czynszu za najem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych do poziomu pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego.

§ 8. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów najmu:

a) czynsz za lokal mieszkalny;

- b) czynsz za najem socjalny;
- c) czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

§ 9. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu i pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

§ 10. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawki bazowe czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową wynikające z:

- a) położenia budynku na terenie gminy;
- b) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

2. W Gminie przyjmuje się trzy stawki bazowe czynszu za lokale mieszkalne:

- a) Strefa I dla budynków położonych w mieście Góra Kalwaria część centralna obejmująca ulice: Ks. Sajny, Pijarska, J. Piłsudskiego, Strażacka, 3 Maja;
- b) Strefa II dla pozostałych budynków położonych na terenie miasta Góra Kalwaria;
- c) Strefa III dla budynków położonych na obszarach wiejskich Gminy.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej tabela nr 8:

Tabela nr 8. Czynniki obniżające stawkę czynszu.

Lp	Czynnik	Baza w %
1	Budynki nowo wybudowane oraz po kapitalnym remoncie, zimna i ciepła woda, kanalizacja, gaz ziemny, łazienka, wc, co	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 na najem socjalny	50%
10	Pomieszczenia tymczasowe	30%

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

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

6. Działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców, polegają na:

- a) wezwaniu do zapłaty;
- b) wezwaniu przedsądowemu;
- c) wypowiedzenia umów najmu;

- d) postępowaniu sądowym o zapłatę;
- e) postępowaniu egzekucyjnym o zapłatę;
- f) postępowaniu sądowym o eksmisję,
- g) postępowaniu egzekucyjnym o eksmisję.

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

8. Gmina podejmie działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- a) rozkładanie zaległości na raty;
- b) świadczenie ekwiwalentne – możliwość odpracowania zaległości ze stawkami wynikającymi z zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy w Górze Kalwarii;
- c) inne formy działania, takie jak: częściowe bądź całkowite umarzanie należności głównej i pozostałych kosztów zgodnie z określonymi kompetencjami;
- d) świadczenia z Ośrodka Pomocy Społecznej w formie dodatku mieszkaniowego;
- e) zamiana zajmowanego lokalu na inny o niższych kosztach.

§ 11. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz zmniejsza się stosując zasady określone w § 10.

3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust. 1.

§ 12. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust 3 pkt.1 ustawy.

3. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, możliwy procent obniżki reguluje zarządzenie Burmistrza.

§ 13. 1. Zgodnie z art. 21c Ustawy Gmina co 2,5 roku prowadzi weryfikację spełnienia przez najemców kryterium dochodowego, którego efektem może być zmiana stawki czynszu.

2. Proces żądania oświadczenia, jego weryfikacji i zmiany stawki czynszowej prowadzi Administracja Budynków Komunalnych.

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

§ 14. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- d) bieżące administrowanie nieruchomością;
- e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość;
- g) zwiększenie efektywności ściągłości czynszowej poprzez promocję zamiany mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do ich możliwości finansowych.

2. 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.

3. W okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Celem wprowadzenia ewentualnych zmian może być poprawa jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacja kosztów usługi związanej z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy, co może być związane ze zmianą zasad zarządzania i administrowania posiadany zasobem.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. 1. Źródła finansowania związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina pokrywane są ze środków ujętych w budżecie Gminy i pochodzące z:

- a) z własnych przychodów;
- b) z dotacji z budżetu państwa;
- c) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów;
- d) z pożyczek i kredytów;
- e) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział VII.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 16. 1. Właściwe i odpowiadające obowiązującym przepisom prawa gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy oraz realizacja założeń z tym związanych wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których Gmina jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości lub lokali.

2. Na koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym składają się w szczególności:

- a) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
- b) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
- c) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina Góra Kalwaria jest współwłaścicielem;
- d) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
- e) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
- f) koszty budownictwa komunalnego;
- g) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

2. Z uwagi na obowiązujące przepisy, w szczególności ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Gmina ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność, wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości - w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali.

5. Prognozowane przychody z wynajmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych, koszty utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w kolejnych latach obowiązywania Programu - uwzględniające zmiany w liczbie i strukturze lokali przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Zestawienie wydatków i przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy [tys. zł].

Lp.	Wydatki	2021	2022	2023	2024	2025
1	Bieżąca eksploatacja i remonty	315	340	365	395	428
2	Inwestycje	260	1125	690	280	680
3	Wspólnoty mieszkaniowe, fundusze remontowe	45	46	47	47	48
4	Pozostałe bieżące koszty	1533	1571	1610	1650	1692
	Bieżące wpływy do budżetu	2801	2871	2942	3016	3091
	Różnica (wydatki – wpływy)	648	211	230	644	243

§ 17. 1. Możliwość realizacji przyjętych w Programie założeń, związanych z posiadaniem odpowiedniej do potrzeb mieszkaniowych liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i lokali socjalnych, właściwego standardu zasobu mieszkaniowego wymaga systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe.

2. Z uwagi na obecny - w większości niezadowolający stan techniczny znacznego odsetka lokali mieszkalnych w zasobie Gminy co spowodowane jest niedostateczną skalą prowadzonych działań remontowych w poprzednich latach z uwagi na niewystarczające środki finansowe przeznaczane na cele remontowe zasobu - konieczne jest przyjęcie zasady, że w okresie obowiązywania obecnego Programu koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą wprost związane ze wzrostem stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a te będą ustalane na poziomie, umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- a) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- b) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
- c) bieżących potrzeb remontowych;
- d) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach;
- e) realizacji programu remontów pustostanów;
- f) planów inwestycyjnych;
- g) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

4. Aby zrealizować założenia przyjęte w Programie, związane z posiadaniem odpowiedniej do potrzeb mieszkaniowych liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz odpowiadające obowiązującym przepisom prawa w zakresie standardu zasobu mieszkaniowego za niezbędne uznaje się przyjęcie zasady systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe.

5. Koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Góra Kalwaria będą się kształtować na poziomie wskazanym w tabeli nr 10, z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych założeń w budżecie Gminy, wysokości środków pochodzących z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulec zmianie.

Tabela nr 10. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rocznie w tys. zł.

Rodzaje kosztów	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	1433	1468	1505	1543	1581
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy	315	340	365	395	428
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy	260	1125	690	280	680
Koszty remontów lokali					
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli/	34	34	35	36	36
Koszty funduszu remontowego w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	45	46	47	47	48
Pozostałe koszty	66	69	70	71	75

Rozdział VIII.

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

§ 18. 1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Góra Kalwaria podejmowane będą działania w zakresie:

- a) utworzenia w zasobie tymczasowych pomieszczeń dla realizacji wyroków sądowych bez prawa do najmu socjalnego poprzez wykorzystanie na ten cel lokalu o obniżonym standardzie;
- b) zwiększenia w zasobie liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny aby zaspokoić potrzeby osób najuboższych;
- c) kontynuowania polityki sprzedaży lokali mieszkalnych uwzględniającej stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej;
- d) tworzenia warunków do podejmowania przez najemców lokali gminnych działań związanych z poprawą warunków mieszkaniowych we własnym zakresie w ramach zamian;
- e) zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako najem socjalny, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie tym osobom innych lokali o lepszym standardzie - w celu zwiększenia podaży najmu socjalnego lokali;
- f) rozpraszania najmu socjalnego lokali w całym zasobie mieszkaniowym gminy z wykorzystaniem lokali o niższym standardzie, celem eliminacji zjawisk niepożądanych tj. kumulacji lokali z najmem socjalnych w jednej nieruchomości;
- g) zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na lokale usługowe;
- h) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny poprzez skuteczną windykację należności;
- i) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina wypłaca wierzycielom odszkodowania za brak wskazania lokali socjalnych;
- j) podejmowania działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie zadłużenia na raty nawet długoterminowe, stosowanie obniżek czynszu;
- k) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
- l) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, socjalne i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym Gminy lub podnajmują lokal bez zgody właściciela zasobu;
- m) przeprowadzania systematycznych przeglądów technicznych budynków i lokali – celem pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu;
- n) podejmowania działań związanych z pozyskiwaniem środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości.

2. Celem zwiększenia podaży lokali w kolejnych latach podejmowane będą działania w zakresie:

- a) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne z dostępnych programów pomocowych oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;
- b) ewentualnego najmu lokali mieszkalnych w innym zasobie z prawem do dalszego podnajmu;
- c) nabywania lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym;

- d) nabywania budynków mieszkalnych - wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- e) adaptacji „pustostanów” na lokale mieszkalne, na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia;
- f) aktywizowania inwestorów do podejmowania działań w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy;
- g) pozyskiwanie zasobu na zasadzie lokal za grunt.