

**UCHWAŁA NR XIX/198/2011  
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 29 listopada 2011 r.

**w sprawie opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Góra Kalwaria w latach 2012 – 2016.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 6 i 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001 Nr 142, poz 1519 z późn. zm) 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 2001 Nr 71, poz 733 z późn. zm.), Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra Kalwaria na lata 2012 - 2016 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

**Zbigniew Bugno**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA na lata 2012-2016**

**CZEŚĆ I.**

**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. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Góra Kalwaria na lata 2012-2016 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich chodach, a także zapewnienia lokali socjalnych, oraz niezbędnych zamian związanych z remontami budynków i lokali. Gmina Góra Kalwaria jest właścicielem 60 budynków mieszkalnych, w których wg stanu na 30.06.2011 r. zlokalizowanych jest 399 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 13 720,35.m<sup>2</sup> (tabela nr 1). Zgodnie z art 22 ww. ustawy wyodrębnionych zostało 46 lokali socjalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 1 043,53 m<sup>2</sup> (tabela nr 2). W kolejnych latach liczba ta może ulec zmianie w związku z przekwalifikowywaniem lokali mieszkalnych o niższym standardzie na lokale socjalne. Ponadto Gmina Góra Kalwaria posiada 115 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (tabela nr 3).

2. W celu zabezpieczenia odpowiedniej wielkości zasobu zakłada się pozyskanie lokali poprzez: a) budowę budynku komunalnego przy ulicy Rybie i ul. Wiejskiej w Górze Kalwarii na ok.50 lokali, b) adaptację lokali niemieszkalnych na lokale socjalne, c) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych 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, d) przekwalifikowanie zwalnianych lokali komunalnych o niskim standardzie na lokale socjalne, e) 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 .*

LP	Adres	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	-Liczba lokali komunalnych	-w tym lokali socjalnych
1	Świętego Antoniego 2, Góra Kalwaria	233,75	6	-
2	Armii Krajowej 8, Góra Kalwaria	724,21	18	-
3	Wilanowska 51, Brzeście	131,10	3	-
4	Plac Tysiąclecia 9, Czersk	186,00	4	-
5	Wspólna 6, Czaplinek	9,45	1	1
6	Dominikańska 42, Góra Kalwaria	304,09	9	2

7	Dominikańska 42A, Góra Kalwaria	199,77	7	-
8	Kalwaryjska 46, Góra Kalwaria	250,55	8	-
9	Kalwaryjska 52, Góra Kalwaria	219,16	6	-
10	Ks. Sajny 1, Góra Kalwaria	42,45	1	-
11	Ks. Sajny 13, Góra Kalwaria	48,32	2	2
12	Ks. Sajny 23, Góra Kalwaria	104,75	4	-
13	Ks. Sajny 7, Góra Kalwaria	956,18	27	3
14	Łubińska 5, Lubna	271,92	9	-
15	Puławska 2A, Baniocha	258,90	5	-
16	Pułaska 9B, Baniocha	33	2	2
17	Puławska 13, Baniocha	202,60	5	-
18	Puławska 13A, Baniocha	502,30	17	1
19	Łubińska 6A, Lubna	476,13	12	7
20	Łubińska 5D, Lubna	656,70	18	-
21	3-go Maja 3, Góra Kalwaria	281,44	13	3
22	3-go Maja 3A, Góra Kalwaria	33,44	2	-
23	3-go Maja 3B, Góra Kalwaria	70,54	4	2
24	Wilczynek 2, Baniocha	383,57	10	2
25	Piłsudskiego 1 Góra Kalwaria,	139,55	4	-
26	Piłsudskiego 1A, Góra Kalwaria	44,95	2	-
27	Piłsudskiego 1B, Góra Kalwaria	275,48	10	1
28	Piłsudskiego 3, Góra Kalwaria	89,94	2	-
29	Piłsudskiego 5, Góra Kalwaria	337,00	8	-
30	Piłsudskiego 3A, Góra Kalwaria,	303,85	9	-
31	Piłsudskiego 7, Góra Kalwaria	31,58	1	-
32	Piłsudskiego 7B, Góra Kalwaria	33,98	1	-
33	Piłsudskiego 9, Góra Kalwaria,	61,04	1	-
34	Piłsudskiego 11A, Góra Kalwaria	97,70	4	-
35	Piłsudskiego 11, Góra Kalwaria	161,61	2	-
36	Piłsudskiego 13, Góra Kalwaria	188,54	5	-
37	Podleśna 1A, Lubna	323,48	8	-
38	Pijarska 1, Góra Kalwaria	271,77	8	1
39	Pijarska 3, Góra Kalwaria	465,42	13	-
40	Pijarska 3A, Góra Kalwaria	139,55	5	-
41	Pijarska 4, Góra Kalwaria	379,04	13	1
42	Pijarska 4A, Góra Kalwaria	82,96	2	-
43	Pijarska 4B, Góra Kalwaria	154,15	4	-
44	Pijarska 8, Góra Kalwaria	188,19	5	-
45	Pijarska 11, Góra Kalwaria	604,59	14	-
46	Pijarska 14, Góra Kalwaria	227,52	7	-
47	Pijarska 23A, Góra Kalwaria	29,71	1	-
48	Pijarska 53, Góra Kalwaria	334,90	7	-
49	Strażacka 1, Góra Kalwaria	405,67	15	1
50	Strażacka 2, Góra Kalwaria	26,44	1	-
51	Staszica 4/3, Góra Kalwaria	643,41	20	-
52	Staszica 4/4, Góra Kalwaria	418,98	12	-
53	Sobików 17	162,05	3	1
54	Szkolna 27, Baniocha	169,03	4	1
55	Wyszyńskiego 36, Góra Kalwaria	41,74	2	2
56	Wyszyńskiego 36C, Góra Kalwaria	29,84	1	1
57	Wyszyńskiego 36D, Góra Kalwaria,	36,62	1	1
58	Wyszyńskiego 36D kontener, Góra Kalwaria	59,20	2	2
59	Wyszyńskiego 36E, Góra Kalwaria	82,94	3	3

60	Wyszyńskiego 36F, Góra Kalwaria	97,61	6	6
RAZEM		13720,35	399	46

*Tabela nr 2*  
*Wykaz lokali socjalnych*

L.p	Adres	Powierzchnia m2
1	Strażacka 1 m 12, Góra Kalwaria	17,46
2	Wyszyńskiego 36 m 1, Góra Kalwaria	19,42
3	Wyszyńskiego 36 m 2, Góra Kalwaria	22,32
4	Wyszyńskiego 36C, Góra Kalwaria	29,84
5	Wyszyńskiego 36D, Góra Kalwaria	36,62
6	Wyszyńskiego 36D m 2, Góra Kalwaria	29,6
7	Wyszyńskiego 36D m 3, Góra Kalwaria	29,6
8	Wyszyńskiego 36E m 1, Góra Kalwaria	29,56
9	Wyszyńskiego 36E m 1A, Góra Kalwaria	28,07
10	Wyszyńskiego 36E m 2, Góra Kalwaria	25,31
11	Wyszyńskiego 36F m 1, Góra Kalwaria	31,39
12	Wyszyńskiego 36F m 2, Góra Kalwaria	14,82
13	Wyszyńskiego 36F m 2A, Góra Kalwaria	14,62
14	Wyszyńskiego 36F m 2B, Góra Kalwaria	14,4
15	Wyszyńskiego 36F m 3, Góra Kalwaria	11,2
16	Wyszyńskiego 36F m 3A, Góra Kalwaria	11,18
17	3 Maja 3 m 3, Góra Kalwaria	14,92
18	3 Maja 3 m 4, Góra Kalwaria	11,76
19	3 Maja 3 m 8, Góra Kalwaria	15,15
20	3 Maja 3B m 3, Góra Kalwaria	9,54
21	3 Maja 3B m 4, Góra Kalwaria	13,49
22	Ks. Sajny 7m 10, Góra Kalwaria	19,61
23	Ks. Sajny 7 m 17, Góra Kalwaria	9,08
24	Ks. Sajny 7 m 23, Góra Kalwaria	16,79
25	Ks. Sajny 13 m 2, Góra Kalwaria	24,58
26	Ks. Sajny 13 m 1, Góra Kalwaria	23,74
27	Dominikańska 42 m 1, Góra Kalwaria	19,7
28	Dominikańska 42 m 2, Góra Kalwaria	19,58
29	Puławska 9B m 1, Baniocha	23,55
30	Puławska 9B m 2, Baniocha	9,45
31	Sobików 17 m 2	19,58
32	Szkolna 27 m 2, Baniocha	31,98
33	Czaplinek - kontener	9,45
34	Pijarska 4 m 8, Góra Kalwaria	10,29
35	Pijarska 1 m 8, Góra Kalwaria	31,71
36	Piłsudskiego 1B m 3, Góra Kalwaria	11,47
37	Łubińska 6A m 1, Lubna	59,67
38	Łubińska 6A m 2, Lubna	29,58
39	Łubińska 6A m 3, Lubna	29,58
40	Łubińska 6A m 4, Lubna	57,2
41	Łubińska 6A m 8, Lubna	14,79
42	Łubińska 6A m 11, Lubna	14
43	Łubińska 6A m 12, Lubna	15
44	Wilczynek 2 m 8, Baniocha	37,25
45	Wilczynek 2 m 6, Baniocha	49,5
46	Puławska 13A m 3, Baniocha	26,13

Razem	1043,53
-------	---------

*Tabela nr 3*

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

Lp	Adres	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Liczba lokali komunalnych
1	Armii Krajowej 6, Góra Kalwaria	38,44	1
2	Chopina 9/1, Góra Kalwaria	539,57	13
3	Chopina 9/2, Góra Kalwaria	280,61	6
4	Dominikańska 14/18, Góra Kalwaria	129,82	3
5	Dominikańska 44A, 44B, Góra Kalwaria	240,77	8
6	Piłsudskiego 13A, Góra Kalwaria	265,42	7
7	Piłsudskiego 17/19, Góra Kalwaria	955,15	28
8	Piłsudskiego 25, Góra Kalwaria	202,94	4
9	Puławska 13C, Baniocha	328,7	5
10	Staszica 4/1, Góra Kalwaria	123,37	3
11	Staszica 4/2, Góra Kalwaria	418,19	15
12	Wojska Polskiego 15, Góra Kalwaria	22,47	1
13	Wiejska 6, Góra Kalwaria	35	1
14	3 – go Maja 10B, Góra Kalwaria	261,5	6
15	Łubińska 5A, Łubna	278,48	8
16	Dominikańska 3, 3A, 3B, Góra Kalwaria,	228,16	6
Razem		4348,59	115

## CZEŚĆ II.

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

Zasób mieszkaniowy gminy w przeważającej części to budynki z końca XIX i pierwszej połowy XX wieku. Zasób ten stanowi 88 % lokali mieszkalnych. Lokale mieszalne w tych budynkach cechuje niski standard wyposażenia (tabela nr 4).

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.

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 5). Kolejnym elementem jest indywidualna ocena stanu technicznego lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy.

*Tabela nr 4*

*Wyposażenie techniczne lokali*

L.p.	Wyposażenie/liczba lokali	Udział procentowy
1	Ogrzewanie co (w tym indywidualne) 67	13
2	Ogrzewanie piecowe/ kuchnie węglowe 447	87
3	Ogrzewanie elektryczne -	-
4	Instalacja elektryczna 514	100
5	Instalacja wodna 514	100
6	Kanalizacja miejska 488	95

7	Lokale z wc 465	90
8	Lokale z łazienką i wc 371	72

1) Ustala się priorytety robót remontowych wg następującej kolejności tabela nr 7:

- a) roboty związane z usuwaniem skutków awarii oraz w celu prawidłowej eksploatacji budynku lub lokalu:
- b) roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych:
- c) roboty związane z lokalami zwolnionymi, niezbędne do wykonania przed ponownym zasiedleniem.

2) 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. Potrzeby te zostały zgłoszone przez zarządcę zasobu i wynikają z dokonanych obligacyjnych przeglądów budynków.

3) Plan remontów i modernizacji uwzględnia:

- a) wymogi prawa budowlanego,
- b) dostępne środki finansowe,
- c) politykę czynszową.

*Tabela nr 5*

*Budynki wyłączone i przewidziane do wyłączenia z użytkowania*

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa
1	Piłsudskiego 1, Góra Kalwaria	4	139,55
2	Piłsudskiego 11, Góra Kalwaria	2	161,61
3	Wyszyńskiego 36, Góra Kalwaria	2	41,74
4	Pl. Tysiąclecia 9, Czersk	4	186
5	Ks. Sajny 7, Góra Kalwaria	27	956,18
6	Puławska 9, Baniocha	2	33
7	Wyszyńskiego 36F, Góra Kalwaria	6	97,61
8	Łubińska 6A, Lubna	12	476,13
9	Pijarska 23A, Góra Kalwaria	1	29,71
10	Piłsudskiego 7B, Góra Kalwaria	1	33,98
11	Piłsudskiego 7, Góra Kalwaria	1	31,58
12	Piłsudskiego 9, Góra Kalwaria	1	61,04
13	Piłsudskiego 1A, Góra Kalwaria	2	44,95
14	Wyszyńskiego 36C, Góra Kalwaria	1	29,84
15	Wyszyńskiego 36E, Góra Kalwaria	3	82,94
16	Strażacka 2, Góra Kalwaria	1	26,44
Razem		70	2432,3

*Tabela nr 6*

*Potrzeby remontowe i inwestycyjne w kolejnych latach (w tys. zł)*

Lp.	Zakres prac remontowych	Wartość w poszczególnych latach				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	Remonty dachów (w tym, więźby dachowej, pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich, orynnowania).	192	127	177	157	227
2	Remonty elewacji (w tym termomodernizacja).	153	265	213	168	214
3	Remonty / przebudowa klatek schodowych	61	30	31	40	36

4	Remonty i wymiany instalacji	25	45	25	25	25
5	Zagospodarowanie terenów przyległych do budynków (ciągi piesze, zielen, komórki)	18	18	24	52	18
6	Awarie, wymiana stolarki, przygotowanie lokali do zasiedlenia, prace wynikające z wyników okresowych kontroli stanu technicznego	50	50	50	50	50
	Wartość potrzeb remontowych razem	499	535	520	492	570

Tabela nr 7

Potrzeby remontowe w kolejnych latach w rozbiciu na budynki (w tys. zł)

lp	Adres	Zakres robót	2012	2013	2014	2015	2016
1	Pijarska 1, Góra Kalwaria	Remont klatki schodowej	5				
2	Pijarska 3, Góra Kalwaria	Remont klatki schodowej	5				
3	Pijarska 4, Góra Kalwaria	Remont elewacji		60			
		Remont bramy i rew. podwórka		28			
		Częściowa wymiana konstrukcji i pokrycia dachu					
		Remont klatki schodowej				50	
					10		
4	Pijarska 8, Góra Kalwaria	Remont schodów i korytarza					6
		Dokończenie remontu elewacji					15
5	Pijarska 14, Góra Kalwaria	Dokończenie remontu elewacji					18
		Częściowa wymiana konstrukcji i pokrycia dachu					
		Zagospodarowanie podwórka i budowa komórek					40
						25	
6	Pijarska 11, Góra Kalwaria	Remont elewacji z dociepleniem					115
		Wymiana pokrycia dachu z częściową wymianą konstrukcji i podłogi na strychu					
		Remont klatek schodowych					
		Remont bramy i budowa komórek					78
			18				
						23	
7	Pijarska 53, Góra Kalwaria	Częściowa wymiana konstrukcji i pokrycia dachu					
		Remont klatki schodowej	45				
				10			
8	Piłsudskiego 1A, Góra Kalwaria	Remont klatki schodowej	1				
		Remont elewacji	10				
9	Piłsudskiego 1B, Góra Kalwaria	Remont elewacji	25				
		Remont klatki schodowej	15				
10	Piłsudskiego 3, Góra Kalwaria	Remont elewacji	15				
11	Piłsudskiego 3A, Góra Kalwaria	Remont elewacji		45			
		Remont klatek schodowych		10			
		Budowa chodnika		3			
12	Piłsudskiego 5, Góra Kalwaria	Remont elewacji	50				
		Remont klatek schodowych	10				
13	Piłsudskiego 11A, Góra Kalwaria	Remont elewacji	15				
		Remont klatek schodowych		4			
		Częściowa wymiana konstrukcji i pokrycia dachu					
		Odwodnienie i odgrzybienie bud				45	

				20			
14	Piłsudskiego 13, Góra Kalwaria	Remont elewacji	50				
		Częściowa wymiana pokrycia i malowanie dachu, przebudowa kom					
				30			
15	Piłsudskiego 13A, Góra Kalwaria	Częściowa wymiana konstrukcji i pokrycia dachu					
		Remont elewacji				40	
		Remont klatek schodowych				15	
					6		
16	Piłsudskiego 17/19, Góra Kalwaria	Remont klatek schodowych			30		
17	Staszica 4/3, Góra Kalwaria	Remont klatki schodowej i tarasów		15			
		Remont elewacji		45			
		Przebudowa kanalizacji		10			
		Odwodnienie piwnicy		10			
18	Staszica 4/4, Góra Kalwaria	Przebudowa kanalizacji		10			
		Krycie i orynnowanie ganków			10		
19	Ks. Sajny 23, Góra Kalwaria	Remont elewacji				25	
		Częściowa wymiana konstrukcji i pokrycia dachu					
			25				
20	Ks. Sajny 13, Góra Kalwaria	Remont elewacji					10
		Remont dachu				30	
21	Kalwaryjska 46, Góra Kalwaria	Remont elewacji	20				
		Remont dachu	30				
22	Kalwaryjska 52, Góra Kalwaria	Remont elewacji				25	
		Remont dachu				35	
23	Armii Krajowej 8, Góra Kalwaria	Remont klatki schodowej			30		
		Remont i docieplenie elewacji					150
24	Dominikańska 42, Góra Kalwaria	Remont elewacji			34		
		Malowanie dachu			10		
25	Strażacka 1, Góra Kalwaria	Odwodnienie budynku		50			
		Remont elewacji	80				
		Malowanie dachu				15	
		remont klatek schodowych				8	
26	Św. Antoniego 2, Góra Kalwaria	Przebudowa dachu			150		
27	Puławska 2A, Baniocha	Remont elewacji	30				
		Remont dachu			50		
28	Puławska 13, Baniocha	Dokończenie remontu elewacji				11	
		Remont dachu				30	
29	Puławska 13A, Baniocha	Remont elewacji				30	
		Remont dachu					65
30	Szkolna 27, Baniocha	Remont dachu		50			
		Remont elewacji				30	
31	Wilanowska 52, Brzeście	Remont dachu				30	
		Remont elewacji				30	
		Włączenie do kanalizacji				20	
32	Sobików 17	Remont elewacji			50		
		Remont dachu		50			
33	Łubińska 5, Łubna	Odgrzybienie budynku			20		
34	3-go Maja 3B, Góra Kalwaria	Remont elewacji		25			



		Remont dachu		20			
		Zagospodarowanie podwórka			8		
35	Wszystkie posesje	Awarie, wymiana stolarki, prace wynikające z wyników okresowych kontroli stanu tech. Budynków przygotowanie lokali do zasiedlenia	50	50	50	50	50
	RAZEM		499	535	520	492	570

### CZĘŚĆ III.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

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

Lp.	Adres	Lokali ogółem	Lokale sprzed.	Lokale komunalne	Sprzedaż w latach				
					2012	2013	2014	2015	2016
1	Piłsudskiego 13 , Góra KalwariaA	8	1	7			2	2	3
2	Piłsudskiego 17/19, Góra Kalwaria	29	1	28	5	5	5	5	8
3	Piłsudskiego 25, Góra Kalwaria	9	5	4		1	1	1	1
4	Dominikańska 3, Góra Kalwaria	5	2	3	1	1	1		
5	Dominikańska 44, Góra Kalwaria	14	6	8	1	2	2	2	1
6	Dominikańska 14/18, Góra Kalwaria	38	35	3	2	1			
7	Armii Krajowej 6, Góra Kalwaria	18	17	1	1				
8	3 Maja 10 B, Góra Kalwaria	20	14	6	1	2	1	1	1
9	Chopina 9 bl 1, Góra Kalwaria	40	28	12	2	2	2	2	4
10	Chopina 9 bl 2, Góra Kalwaria	20	14	6	1	2	1	1	1
11	Wiejska 6, Góra Kalwaria	3	2	1	1				
12	Wojska Polskiego 15, Góra Kalwaria	7	6	1	1				
13	Staszica 4 bl 1, Góra Kalwaria	14	11	3	1	1	1		
14	Staszica 4 bl 2, Góra Kalwaria	20	5	15	3	5	3	2	2
15	Staszica 4 bl 4, Góra Kalwaria	12		12	3	3	3	2	1
16	Armii Krajowej 8, Góra Kalwaria	18		18	4	4	4	3	3
Razem					27	29	26	21	25
Razem w latach 2012 - 2016					128				

Przyjmuje się następujące kierunki działań:

- 1) pierwszeństwo nabycia zajmowanego lokalu ma jego dotychczasowy najemca.
- 2) nowo wybudowane lokale, nie podlegają sprzedaży w ciągu 20 lat od zasiedlenia, lub mogą podlegać sprzedaży po 10 latach z 20 % bonifikatą ,w kolejnych latach bonifikata wzrasta rocznie o 1 %;
- 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.

#### **CZĘŚĆ IV.**

##### **Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.**

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.

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

Obniżenie stawki czynszu uzależnia się od stanu technicznego budynku i wyposażenia lokali co przedstawia tabela nr 9.

*Tabela nr 9  
Czynniki obniżające wartość lokali*

Lp.	Czynnik	Baza w %
1	Budynki nowo wybudowane, zimna i ciepła woda, kanalizacja, gaz ziemny, łazienka, wc, co	100,00%
2	Zimna i ciepła woda, kanalizacja, łazienka, wc, co	95,00%
3	Zimna woda, co, kanalizacja, łazienka, wc	90,00%
4	Zimna woda, kanalizacja, łazienka, wc	85,00%
5	Zimna woda, kanalizacja, łazienka lub wc	80,00%
6	Zimna woda, kanalizacja	75,00%
7	Zimna woda	70,00%
8	Lokale bez mediów	65,00%
9	Lokale socjalne	30,00%

Prognozowaną stawkę czynszu w kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przedstawia tabela nr 10.

*Tabela nr 10  
Prognozowana stawka czynszu w kolejnych latach*

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Stawka bazowa za 1m <sup>2</sup>	4,94 zł	5,43 zł	5,97 zł	6,57 zł	7,23 zł

#### **CZĘŚĆ 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.**

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 nieruchomości,
- 5) racjonalne gospodarowanie mieniem,
- 6) zwiększenie efektywności ściągłości czynszowej poprzez promocję zamiany mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkaniowych najemców do ich możliwości finansowych.

Za zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy odpowiada 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” Administracja Budynków Komunalnych. Siedziba Administracji Budynków Komunalnych mieści się przy ul. Św. Antoniego 1, 05-530 Góra Kalwaria, NIP 123-10-84-718, Regon 017184314.

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.

### **CZĘŚĆ VI.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

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,
- 4) wpływy z umów najmu i dzierżawy.

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

Szacunkowe wydatki na pokrycie kosztów zarządu mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują:

- 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 11*

*Szacunkowe koszty utrzymania zasobu (w tys. zł)*

Lp.	Grupa Kosztów	Szacunkowe koszty utrzymania zasobu w kolejnych latach (w tys. zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	Bieżąca eksploatacja	732	765	799	835	873
2	Remonty i modernizacja	499	535	520	492	570
3	Inwestycje	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000

4	Wspólnoty mieszkaniowe	247	258	270	282	295
5	Administracyjne i biurowe	1 041	1 087	1 136	1187	1240
	Razem	4 519	4 645	4 725	4 796	4 978
	Wpływy do budżetu	1 808	1 988	2 186	2 404	2 644
	Różnica	2 711	2 657	2 539	2 392	2 334

### CZĘŚĆ VIII.

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

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 (eksmisje, przesiedlenia).

Ważnym elementem jest przyspieszenie procesu prywatyzacji (zbycia) zasobu. W tym celu niezbędne jest odzyskiwanie dokumentacji technicznej oraz ustalenie sytuacji prawnej nieruchomości.

Pozyskanie lokali mieszkalnych na potrzeby osób zamieszkujących w budynkach planowanych do wyłączenia z eksploatacji (tabela nr 12). Niezbędny zakres zamian lokali przedstawiono w tabeli nr 12.

Dopuszcza się przeprowadzenie wzajemnej zamiany lokali pozostających w mieszkaniowym zasobie gminy za zgodą właściciela. W powyższej sytuacji przygotowanie lokali i przeprowadzenie niezbędnych remontów pozostaje w gestii najemców.

Warunki oraz zakres planowanej sprzedaży przedstawiono w rozdziale III przedmiotowego planu (tabela nr 8).

*Tabela nr 12  
Niezbędny zakres zamian lokali*

Lp.	Adres	Ilość lokali	Ilość lokali zasiedlonych	Podstawa wyłączenia z użytkowania
1	Piłsudskiego 1, 1A, Góra Kalwaria	6	2	Stan techniczny
2	Piłsudskiego 7, Góra Kalwaria	1	-	Protokół z oceny stanu technicznego
3	Piłsudskiego 3, Góra Kalwaria	2	2	
4	Piłsudskiego 7B, Góra Kalwaria	1	1	Ekspertyza budowlana
5	Piłsudskiego 9, Góra Kalwaria	1	-	Protokół z oceny stanu technicznego
6	Piłsudskiego 11, Góra Kalwaria	2	-	Stan techniczny
7	Wyszyńskiego 36, Góra Kalwaria	2	1	Ekspertyza, wyrok sądu
8	Wyszyńskiego 36F, Góra Kalwaria	6	6	Ekspertyza budowlana
9	Wyszyńskiego 36E, Góra Kalwaria	3	3	Stan techniczny
10	Wyszyńskiego 36 C, Góra Kalwaria	1	1	Stan techniczny
11	Ks. Sajny 7, Góra Kalwaria	27	23	Ekspertyza budowlana, decyzja PINB
12	Pl. Tysiąclecia 9, Czersk	4	4	Stan techniczny
13	Łubińska 6A, Łubna	12	6	Stan techniczny, zagospodarowanie terenu
14	Puławska 9B, Baniocha	2	-	Stan techniczny/budynek rozebrany/
15	Pijarska 23A, Góra Kalwaria	1	1	Stan techniczny

16	Strażacka 2, Góra Kalwaria	1	1	Stan techniczny
----	----------------------------	---	---	-----------------

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Zbigniew Bugno**