

**UCHWAŁA NR XX/113/16  
RADY MIEJSKIEJ W WARCE**

z dnia 31 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Warka na lata 2016 –2020.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 6, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515) Rada Miejska w Warce uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka na lata 2016 –2020", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Warki.

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

Przewodnicząca Rady

**Aldona Rzeźnik**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
gminy Warka na lata 2016 –2020.**

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.). O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno - gospodarczych, a w szczególności finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Ilekróć w programie jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.);
- 2) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
- 3) **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 4) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
- 5) **tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowane;
- 6) **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów,

- tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 7) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
  - 8) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Warka;
  - 9) **lokatorze** - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
  - 10) **zarządzającym** - należy przez to rozumieć osoby fizyczne, osoby prawne lub podmioty nieposiadające osobowości prawnej, które zarządzają w imieniu wynajmującego częścią lub całością zasobu mieszkaniowego;
  - 11) **gospodarowaniu zasobem** - należy przez to rozumieć gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności: ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, sporządzanie planu wykorzystania zasobu, zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczanie należności za nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności, jak również organizowanie współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, przygotowanie opracowań geodezyjno - prawnych i projektowych;
  - 12) **ustępie** - należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową (sedes). Dotyczy również ustępu przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji;
  - 13) **łazience** - należy przez to rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę. Jeżeli nie ma wydzielonego ustępu wyposażenie obejmuje również miskę ustępową;
  - 14) **centralnym ogrzewaniu** - należy przez to rozumieć energię ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni lub kotłowni lokalnej (osiedlowej albo domowej). Na równi z centralnym ogrzewaniem traktuje się ogrzewanie etażowe (gazowe, elektryczne), jeżeli wynajmujący wyposażył lokal w tego typu ogrzewanie;
  - 15) **naprawie głównej** - należy przez to rozumieć remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku;
  - 16) **naprawie bieżącej** - należy przez to rozumieć okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;
  - 17) **konserwacji** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
  - 18) **instalacji ciepłej wody użytkowej** - należy przez to rozumieć układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody; instalacją tą jest również miejscowa instalacja ciepłej wody użytkowej;
  - 19) **instalacji wodociągowej** - należy przez to rozumieć układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej;
  - 20) **instalacji kanalizacyjnej** - należy przez to rozumieć układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku;

- 21) **instalacji centralnego ogrzewania** - należy przez to rozumieć układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach;
- 22) **instalacji elektrycznej** - należy przez to rozumieć układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną;
- 23) **instalacji piorunochronowej** - należy przez to rozumieć zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, wykorzystywanych do ochrony odgromowej;
- 24) **przewodach dymowych** - należy przez to rozumieć przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym do kanałów dymowych;
- 25) **kanalach wentylacyjnych** - należy przez to rozumieć kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń.

## Rozdział I

### Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego gminy Warka.

#### I. Zasoby mieszkaniowe gminy Warka według stanu na dzień 01 stycznia 2016r.:

Tabela nr 1

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa w (m <sup>2</sup> )		Ilość lokali	
			Komunalne	Własnościowe	Komunalne	Własnościowe
1.	m. Warka: - budynki komunalne	25	4.354,26	-	138	-
	- budynki Wspólnot Mieszkaniowych (administrowane przez Urząd Miejski w Warce)	11	2.163,44	1.679,65	46	37
	- budynki Wspólnot Mieszkaniowych (z wyodrębnionym Zarządem)	10	3.142,73	-	79	233
	- budynki przy szkołach na terenie Miasta i Gminy Warka (administrowane przez Dyrektora szkoły)	7	1.101,19	-	23	-
2.	wieś Murowanka	1	26,80	-	1	-
3.	wieś Gośniewice	1	96,51	-	2	-

4.	wieś Stara Warka	1	101,00	-	2	-
<b>Razem:</b>		<b>56</b>	<b>10.985,93</b>	<b>1.679,65</b>	<b>291</b>	<b>270</b>

## II. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych.

1. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Warka przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych spełniają kryteria lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi, określone przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1422 ze zm.).

2. Wykaz lokali gminnych przedstawiają poniższe tabele:

a) Zestawienie lokali w budynkach stanowiących 100 % własność gminy Warka:

Tabela nr 2

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne Najem	Lokale użytkowe	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokali w (m <sup>2</sup> )
1.	pl. Czarnieckiego 5A	6	-	6	139,70
2.	pl. Czarnieckiego 10A	2	-	2	67,34
3.	pl. Czarnieckiego 11A	2	-	2	34,80
4.	ul. Długa 2	4	-	4	86,00
5.	ul. Długa 7	5	-	5	136,55
6.	ul. Długa 17	4	-	4	158,60
7.	ul. Franciszkańska 8	4	1	5	127,90
8.	ul. Franciszkańska 26	7	-	7	196,50
9.	ul. Franciszkańska 26a	18	-	18	427,40
10.	ul. Lotników 13	8	-	8	161,24
11.	ul. Lotników 30	6	-	6	192,25
12.	ul. Lotników 54	1	-	1	58,22
13.	ul. Senatorska 5	3	-	3	69,88
14.	ul. Polna 6	4	-	4	169,50
15.	ul. Polna 8	4	-	4	169,50
16.	ul. Polna 10	4	-	4	169,50
17.	ul. Polna 12	5	-	5	169,50
18.	ul. Polna 14	4	-	4	169,50
19.	ul. Ogrodowa 2	8	-	8	304,04
20.	ul. Solec 10A	2	-	2	59,40
21.	ul. Manczarskiego 6	8	-	8	250,49
22.	ul. Manczarskiego 6A	8	-	8	250,49
23.	ul. Manczarskiego 14	8	-	8	251,68
24.	ul. Manczarskiego 16	4	-	4	135,52
25.	ul. Lipowa 15	9	-	9	398,76
26.	wieś Murowanka 8a	1	-	1	26,80
27.	wieś Stara Warka 55	2	-	2	101,00
28.	wieś Gośniewice 26	2	-	2	96,51
29.	ul. Polna 17 (bud. przy szkole)	2	-	2	100,80
30.	wieś Dębnowola (przy szkole)	4	-	4	216,00
31.	wieś Konary (przy szkole)	5	-	5	196,32
32.	wieś Ostrołęka (przy szkole)	4	-	4	216,00
33.	wieś Michałów (przy szkole)	4	-	4	169,67
34.	wieś Nowa Wieś (przy szkole)	2	-	2	96,00

35.	wieś Wrociszew (przy szkole)	2	-	2	106,40
<b>Razem</b>		<b>166</b>	<b>1</b>	<b>167</b>	<b>5.679,76</b>

b) Zestawienie lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Tabela nr 3

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia lokali w najmie (m <sup>2</sup> )
		Najemcy	Właściciele			
1.	<b>pl. Czarnieckiego 5</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	3	1	-	4	110,50
2.	<b>pl. Czarnieckiego 10</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	6	1	2	9	333,08
3.	<b>ul. Długa 6</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	6	12	-	18	335,20
4.	<b>ul. Krótka 4</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	3	2	1	6	77,02
5.	<b>ul. Polna 4</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	12	6	-	18	632,00
6.	<b>ul. Puławska 37</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	6	4	-	10	320,20
7.	<b>ul. Senatorska 14</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	3	2	-	5	94,26
8.	<b>ul. Senatorska 16</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	3	2	-	5	90,66
9.	<b>ul. Lipowa 3</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	1	2	-	3	33,30
10.	<b>ul. Lipowa 7</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	2	3	-	5	95,37
11.	<b>ul. Lipowa 9</b> (budynek administrowany przez Urząd Miejski w Warce)	1	1	-	2	41,85
12.	<b>ul. Długa 5</b> (administruje wybrany zarząd wspólnoty)	4	14	-	18	156,44

13.	<b>ul. Długa 10</b> (administruje wybrany zarząd wspólnoty)	6	12	-	18	226,66
14.	<b>os. Wysockiego 1</b> (administruje wybrany zarząd wspólnoty)	9	11	-	20	324,27
15.	<b>os. Wysockiego 2</b> (administruje wybrany zarząd wspólnoty)	2	18	-	20	72,06
16.	<b>os. Wysockiego 3</b> (administruje wybrany zarząd wspólnoty)	3	15	-	18	113,22
17.	<b>os. Wysockiego 4</b> (administruje wybrany zarząd wspólnoty)	12	18	-	30	489,90
18.	<b>ul. Fabryczna 7</b> (administruje wybrany zarząd wspólnoty)	14	36	-	50	527,00
19.	<b>ul. Fabryczna 7a</b> (administruje wybrany zarząd wspólnoty)	21	24	-	45	884,10
20.	<b>ul. Warszawska 28</b> (administruje wybrany zarząd wspólnoty)	6	61	6	73	221,30
21.	<b>ul. Polna 19a</b> (administruje wybrany zarząd wspólnoty)	2	18	-	20	127,78
<b>Razem</b>		<b>125</b>	<b>263</b>	<b>9</b>	<b>397</b>	<b>5.306,17</b>

c) Zestawienie lokali ze względu na stopień wyposażenia w podstawowe instalacje (zasób mieszkaniowy gminy **291 lokali**):

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Stosunek %
1.	woda zimna	288	99 %
2.	instalacja wody ciepłej	116	40 %
3.	instalacja centralnego ogrzewania	116	40 %
4.	kanalizacja	288	99 %
5.	brak instalacji wod.- kan.	3	1 %

3. Jako lokale socjalne mogą być wynajmowane lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warka nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, w których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Nizej wymienione lokale przeznaczone są na wynajem jako lokale socjalne:

- 1). pl. Czarnieckiego 5A/8,
- 2). ul. Lotników 13/2,
- 3). ul. Lotników 13/4,
- 4). ul. Franciszkańska 26A/7,
- 5). ul. Franciszkańska 26A/10,
- 6). ul. Franciszkańska 26A/14,
- 7). ul. Senatorska 14/2,
- 8). m. Murowanka 8, gm. Warka

4. Burmistrz Warki w szczególnie uzasadnionych przypadkach wyznacza w formie zarządzenia **dotatkowe lokale socjalne**.
5. Z zasobu mieszkaniowego gminy tworzy się **zasób tymczasowych pomieszczeń**, który wyznacza Burmistrz Warki w formie zarządzenia.

### III. Stan techniczny budynków.

#### 1. Elementy konstrukcyjne:

W oparciu o przeprowadzone w ostatnim czasie okresowe przeglądy budynków należy uznać, iż stan techniczny większości budynków jest zły. Jedynie budynki wybudowane pod koniec lat sześćdziesiątych spełniają wymogi stawiane budynkom mieszkalnym (*ul. Puławska 37, Polna 4, Długa 6*), chociaż i w stosunku do nich konieczne są duże nakłady finansowe. W dobrym stanie technicznym są budynki zlokalizowane przy *ul. Manczarskiego 6, 6A, 14 i 16* oraz przy *ul. Lipowej 15* wybudowane w latach 2005, 2010 i 2013r.

#### *a) niska zabudowa:*

Budynki parterowe i kamienice wybudowane w latach powojennych nie spełniają podstawowych standardów zarówno pod względem wyposażenia jak i stanu technicznego. Ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych. Stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych wykazują znaczne zniszczenia i ubytki.

Część elementów konstrukcyjnych drewnianych wykazuje zarażenie grzybem oraz uszkodzenia spowodowane działaniem owadów (konieczność wymiany elementów). Dachy papowe i blaszane wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich. Tynki wewnętrzne spękane, częściowo zmurszałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci. Przewody wentylacyjne i dymowe nieszczelne, spękane, wymagają remontu. Stolarka okienna w większości zasobu mieszkaniowego została wymieniona. Pozostały pojedyncze przypadki np. w częściach wspólnych budynku lub takie, gdzie lokatorzy mieszkań nie zabiegali o ich wymianę z braku dobrej woli lub występujących zaległości w opłatach za lokal. Brak izolacji pionowych i poziomych ścian prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań, powstawanie pleśni i zagrzybienia, a w konsekwencji do konieczności wymiany znacznej części tynków i elementów drewnianych budynku.

Na podstawie przeprowadzonych przeglądów okresowych rocznych i pięcioletnich stwierdza się, że ze względu na stan techniczny w budynkach *pl. Czarnieckiego 5, 5A, 10A i 11A ul. Franciszkańska 26A, ul. Lotników 13 i 30, ul. Senatorska 14 i 16, ul. Solec 10A, ul. Lipowa 3, 7 i 9* należy przeprowadzić remont kapitalny, a co do niektórych rozważyć dokonanie rozbiórki.



Remont, którego wartość może przekroczyć 70 % wartości odtworzeniowej budynku, jest nieuzasadniony ekonomicznie i zalecana jest jego rozbiórka.

#### ***b) budynki wielokondygnacyjne:***

Głównym problemem budynków wielokondygnacyjnych zarządzanych przez gminę Warka (*ul. Polna 4, ul. Długa 6, Puławska 37*) wzniesionych w okresie lat sześćdziesiątych jest fakt, iż nie posiadają one odpowiedniej izolacji termicznej ścian zewnętrznych, powoduje to przemarzanie ścian, w mieszkaniach panuje wilgoć, widoczne są ślady pleśni. W przypadku niesprawnej wentylacji proces występowania wilgoci nasila się. Poważnym problemem jest stan dachów i obróbek blacharskich. W wyniku długotrwałego użytkowania, blaszane pokrycie dachu jak i obróbki blacharskie uległy uszkodzeniu. Wymagają one pilnej naprawy.

### **2. Instalacje elektryczne**

Instalacje elektryczne wewnętrzne w znaczącej części zasobu nie zostały wymienione podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji, stwarzając możliwość porażenia prądem. Przeciążenie instalacji elektrycznej stwarza również zagrożenie pożarowe.

### **3. Instalacje gazowe**

Istniejące budynki komunalne mieszkalne nie są wyposażone w instalacje gazowe za wyjątkiem budynku (*ul. Puławska 37*), który posiada jedynie instalację gazową dla potrzeb zasilania lokalnej kotłowni.

### **4. Instalacje wodno - kanalizacyjne**

Z całego ogółu lokali 99% posiada instalacje wodno-kanalizacyjną, a 40 % z nich wyposażone jest w instalacje ciepłej wody i centralnego ogrzewania.

Instalacje wodne wykonane są najczęściej z rur stalowych. W wyniku długoletniej eksploatacji wykazują bardzo duży stopień zakamienienia oraz są bardzo skorodowane. Najczęstszym rodzajem awarii instalacji wodociągowych jest zatykanie się rur, co prowadzi do całkowitego wstrzymania dopływu wody do lokalu. Wiąże się to z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii. Prowadzenie częściowych wymian przy zachowaniu istniejących okładzin ściennych jest bardzo trudne i kosztowne, a niejednokrotnie niemożliwe do wykonania.

Instalacje kanalizacyjne najczęściej wykonane z żeliwa w związku z bardzo długim okresem użytkowania charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów, a część pionów kanalizacyjnych w wyniku ruchów konstrukcji budynku ulega pękaniu i rozszczelnianiu, ma to istotny wpływ na ich awaryjność.

### **5. Kotłownie i dostawa energii cieplnej**

Istniejące kotłownie zasilające budynki (*os. Wysockiego 1, 2, 3 i 4, ul. Puławska 37, ul. Fabryczna 7 i 7A, ul. Polna 19A, ul. Warszawska 28*), w których znajdują się lokale komunalne zostały zmodernizowane w latach 2001-2003 z zasilanych węglem na nowoczesne źródła zasilane gazem ziemnym.

Za zaopatrzenie w energię ciepłą na terenie miasta odpowiedzialny jest Dział Dostaw Ciepła, Wody i Kanalizacji Zakładu Usług Komunalnych w Warce Spółka z o.o., który działa na podstawie odpowiednich koncesji.

Zupełnie inaczej przedstawia się problem w budynkach mieszkalnych, w których brak jest centralnego ogrzewania. Jak wynika z przeglądu budynków w wyniku wyeksploatowania technicznego pieców murowanych podlegają sukcesywnemu wyłączaniu z użytku i są zastępowane rozwiązaniami innego typu (kuchnie węglowe, piecyki węglowe bądź lokatorzy po uzyskaniu zgody zarządcy instalują ogrzewanie etażowe zasilane z kuchni węglowej lub instalują grzejniki elektryczne). Brak jednolitego systemu ogrzewania pociąga za sobą szereg utrudnień oraz stwarza zagrożenia dla mieszkańców.

Należy rozważyć modernizację systemu ogrzewania dla budynku przy ul. Polnej 4 poprzez podłączenie go do istniejącej kotłowni centralnej znajdującej się w Warce os. 35-lecia. Jednakże z uwagi na fakt, że budynek ten stanowi współwłasność, koszty modernizacji ponieśliby właściciele lokali proporcjonalnie do udziałów.

Na podstawie przeprowadzonej w latach ubiegłych analizy, koszt modernizacji systemu grzewczego w budynku przy ul. Polnej 4 szacuje się na około 180 – 200 tys. zł.

## **Rozdział II**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Warka na lata 2016 –2020.**

#### **I. Założenia ogólne.**

W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy Warka przyjęto strategię ukierunkowaną na odtworzenie zasobów poprzez:

- 1) likwidację budynków o bardzo złym stanie technicznym lub nie spełniających obecnych norm użytkowych i realizację nowych obiektów budownictwa komunalnego i socjalnego;
- 2) odtwarzanie stanu użytkowego poprzez wykonywanie remontów konstrukcji i instalacji w budynkach których stan techniczny oraz standard wyposażenia kwalifikują obiekt do dalszego użytkowania.

Przyjęcie powyższej strategii wynika z faktu, iż przeciętne nakłady na remonty, jakie na przestrzeni dziesiątek lat były na nie przeznaczane, wystarczały zaledwie na remonty polegające na usuwaniu najbardziej groźnych dla trwałości budynków i bezpieczeństwa ludzi uszkodzeń i zniszczeń elementów budowlanych, z pominięciem modernizacji budynków oraz wykonywania remontów kompleksowych (kapitałnych). W efekcie doprowadziło to do tak daleko posuniętej dekapitalizacji budynków. Ponadto stare, wyeksploatowane budynki komunalne położone są często na atrakcyjnych inwestycyjnie terenach w centrum miasta i ich wyburzenie lub kapitalny remont połączony ze zmianą sposobu użytkowania służyłby rewitalizacji tej części miasta.

Obowiązki obciążające najemcę i wynajmującego wynikają z art. 6a i 6b Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.). W związku z tym należy ściśle określić obowiązki najmu.

**1. Najemca lokalu** jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

**Najemcę obciąża** naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
- 2) okien i drzwi,
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych,

zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
  - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

**2. Wynajmujący lokal** jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

**Do obowiązków wynajmującego lokal** należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt. 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcą obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
  - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
  - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

**Zestawienie poniesionych nakładów na remonty zasobów mieszkaniowych:**

Tabela 5

<b>Rok</b>	<b>Remonty i konserwacje nakłady w złotych</b>
2010	275.412,08
2011	123.898,22
2012	230.016,41
2013	204.023,48
2014	190.516,30
2015	191.064,52

## **II. Potrzeby remontowe i modernizacyjne.**

Budynki w stosunku do których należy dokonać analizy i rozważyć możliwość remontu kapitalnego lub rozbiórki:

- pl. Czarnieckiego 5A,

- pl. Czarnieckiego 10A,
- ul. Lotników 13,
- ul. Solec 10A.

Budynki typowane do remontu kapitalnego:

- pl. Czarnieckiego 5,
- pl. Czarnieckiego 11A,
- ul. Lotników 30,
- ul. Franciszkańska 26 A,
- ul. Franciszkańska 8.

Budynki w których należy wykonać docieplenie ścian, remont kominów, wymianę instalacji elektrycznej, wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej itp.:

- ul. Polna 4,
- ul. Polna 6,
- ul. Polna 8,
- ul. Polna 10,
- ul. Polna 12,
- ul. Polna 14,
- ul. Puławska 37,
- ul. Długa 6,
- ul. Franciszkańska 8,
- ul. Ogrodowa 2,
- ul. Franciszkańska 26 A,
- ul. Senatorska 14,
- ul. Senatorska 16.

### III. Planowane nakłady na remonty w latach 2016 – 2020.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz.1409 z późn. zm.) przez remont - należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

#### Zestawienie planowanych nakładów i wydatków na remonty w latach 2016-2020:

Tabela nr 6

Rodzaj remontu	2016	2017	2018	2019	2020
Remont dachów i kominów	75.000	75.000	40.000	30.000	30.000
Remont instalacji wod. – kan.	20.000	20.000	20.000	15.000	15.000
Remont instalacji elektrycznej	75.000	75.000	75.000	75.000	50.000
Remont elewacji (malowanie, ocieplenie ścian)	70.000	70.000	80.000	50.000	50.000
Wymiana okien i drzwi wejściowych	25.000	20.000	10.000	10.000	5.000
<b>Razem</b>	<b>265.000</b>	<b>260.000</b>	<b>225.000</b>	<b>180.000</b>	<b>150.000</b>

### Rozdział III

#### Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie Warka realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1892) oraz Uchwałę Nr XLIII/302/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie zasad sprzedaży

w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Warka. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

#### Zestawienie sprzedaży lokali w latach:

Tabela nr 7

Rok sprzedaży lokalu	Ilość sprzedanych lokali
2010	5
2011	8
2012	3
2013	3
2014	2
2015	5

Przy wykupie lokalu najemcy korzystają z następujących ulg:

- **70 % bonifikaty** – przy jednorazowej wpłacie za nabycie lokalu w drodze bezprzetargowej,
- **60 % bonifikaty** – przy sprzedaży lokalu w drodze bezprzetargowej na raty jeżeli okres spłaty rat nie przekracza 5 lat.
- **40% bonifikaty** – przy sprzedaży lokalu w drodze bezprzetargowej na raty jeżeli okres spłaty rat wynosi od 5 do 10 lat.

Zgodnie z przepisami ww. ustawy właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do posiadanego udziału w części wspólnej własności. Gmina partycypuje w kosztach remontów również według udziału we własności wspólnej nieruchomości. Obecnie gmina Warka posiada udziały w 21 wspólnotach z czego w 11 z nich jest zarządcą (administratorem).

Sprzedaż lokali mieszkalnych przebiega zróżnicowanie, ma na to wpływ szereg czynników do których przede wszystkim należy zaliczyć: niezależne od gminny zmiany polityki podatkowej państwa, nieuregulowany stan prawny nieruchomości, zubożenie społeczeństwa, mała atrakcyjność lokali pod względem standardu, wyposażenia oraz istniejących rozwiązań technologicznych.

#### Zestawienie planowanej sprzedaży lokali w latach:

Tabela nr 8

Rok sprzedaży lokalu	Planowana do sprzedaży ilość lokali
2016	4
2017	3
2018	2
2019	2
2020	2
<b>RAZEM:</b>	<b>13</b>

## Rozdział IV

### Zasady polityki czynszowej.

Stawka czynszu, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.), obejmuje nie tylko koszty remontów, lecz również koszty eksploatacji

budynków (oświetlenie klatek schodowych i piwnic, utrzymanie czystości i porządku wokół budynku, remonty, konserwacje i naprawy itp.).

**Podwyżka stawki czynszu w latach 2016 – 2020 będzie ustalana według następujących zasad:**

- Burmistrz Warki w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały nie częściej niż raz w roku będzie ustalał (podwyższał) stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, z uwzględnieniem wymogów, że wysokość podwyżki czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
- Nowa stawka czynszu (podwyżka) będzie waloryzowana w styczniu każdego roku i będzie obowiązywała od **01 lutego** każdego roku kalendarzowego.

W 2016 roku na terenie Miasta i Gminy Warka stawka czynszu wynosi: **4,13 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokalu.

Na stawkę czynszu składają się poszczególne składniki:

- podatek od nieruchomości,
- koszty administrowania, (zarządzania nieruchomością),
- ubezpieczenie budynku,
- koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku,
- koszty utrzymania zieleni wokół budynku,
- koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za:
  - ✓ utrzymanie czystości,
  - ✓ energię cieplną,
  - ✓ energię elektryczną.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, antenę zbiorczą, domofon itp. W przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, powyższe należne opłaty uiszcza na konto wynajmującego lokal.

Czynsz najmu za dany miesiąc winien być opłacony **do ostatniego dnia każdego miesiąca** w kasie Urzędu Miejskiego lub na wskazany rachunek wynajmującego, za wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności. W przypadku nie dokonania opłat w określonym terminie, naliczane są odsetki ustawowe i wymagane do uregulowania wraz z czynszem.

W przypadkach powstania zaległości czynszowych przez najemcę, Burmistrz na wniosek najemcy może podpisać zobowiązanie (ugodę) umożliwiające rozłożenie zaległości na raty. Zobowiązanie to zawiera się na okres 24 miesięcy. Określa ono sposób spłaty zadłużenia i reguluje skutki nie dotrzymania wymaganych terminów płatności zobowiązania.

Wysokość czynszu ustala się na podstawie stawki czynszu za **1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem niżej wymienionych czynników obniżających wartość użytkową lokalu:

- |  |        |
|--|--------|
| a) za brak instalacji ciepłej wody   | - 5 %  |
| b) za brak instalacji centralnego ogrzewania   | - 10 % |
| c) za brak pomieszczenia łazienki  | - 15 % |
| d) za brak w.c. (ustępu)   | - 15 % |
| e) za brak instalacji wodno. - kan.  | - 20 % |
| f) za zły stan techniczny budynku (powyżej 51% zużycia)  | - 15 % |
| g) za lokal położony w strefie peryferyjnej (tj. w granicach administracyjnych miasta wydzielonej w oparciu o Zarządzenie Nr 1/86 Naczelnika Miasta i Gminy Warka z dn. 28.02.1986r. w sprawie podziału miasta na strefy). | - 15 % |

Przyjmuje się, że suma zniżek za lokal nie może przekroczyć **60% stawki czynszu**.

Przez standardowy lokal mieszkalny rozumie się samodzielny lokal mieszkalny z kuchnią, łazienką lub ustępem, wyposażony w instalacje techniczne: centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną oraz gazową albo instalację elektryczną trójfazową. Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r., poz. 150 z późn. zmian.), podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, a jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10 % dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.

W razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 8 wyżej wymienionej ustawy.

Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłasza co 6 miesięcy Wojewoda w Dzienniku Urzędowym Województwa w drodze obwieszczenia. Wysokość wskaźnika ustalana jest przy uwzględnieniu przeciętnego kosztu budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego i analiz. Powinna również uwzględniać wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych dla danego województwa w okresie poprzedzającym kwartał, na który jest ustalany. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 września 2015r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego (z wyłączeniem m. st. Warszawy) w okresie od **01 października 2015r. do 31 marca 2016r.** wynosi: **3.574,17 zł.** (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015r. poz. 7868).

## **Rozdział V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warka sprawuje Burmistrz Warki.

Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na :

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
- podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Nadzór nad gospodarką mieszkaniową sprawuje Wydział Gospodarki Przestrzennej, Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Warce.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi należącymi do gminy Warka odbywa się w stosunku do :

- **lokali komunalnych** - na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.

o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774) Kodeksu Cywilnego, Uchwał Rady Miejskiej Warki i innych przepisów szczególnych

- **lokalami stanowiącymi współwłasność** - w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1892), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1774), Kodeksu Cywilnego i innych przepisów szczególnych.

## Rozdział VI

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2020.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są dochody z opłat za korzystanie z lokalu. Wpływy z czynszu są przychodem gminy Warka i stanowią koszty administrowania budynkami komunalnymi.

### **Zestawienie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej (czynsze i opłaty eksploatacyjne):**

Tabela nr 9

<b>Wpływy w (tys. zł)</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
czynsze za lokale komunalne	410.508	418.718	427.092	435.634	439.991
koszty zarządu za lokale własnościowe	36.965	37.704	38.458	39.227	39.620
czynsz za lokale użytkowe	114.751	117.046	119.387	121.774	122.992
<b>Razem czynsz i koszty zarządu</b>	<b>562.224</b>	<b>573.468</b>	<b>584.937</b>	<b>596.635</b>	<b>602.603</b>

W celu realizacji zadań remontowych w zakresie termomodernizacji budynków zakłada się pozyskanie innych źródeł finansowania takich jak kredyty np. kredyty termomodernizacyjne, kredyty z Europejskiego Banku Inwestycyjnego, fundusze celowe z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, premie termomodernizacyjne, środki unijne. Przychody z tytułu c.o., c.w.u., opłat za zimną wodę, odprowadzanie ścieków i wywozu nieczystości jako opłaty niezależne od wynajmującego nie są analizowane w niniejszym opracowaniu.

## Rozdział VII

### **Wysokość wydatków na budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Przyjmuje się następujące priorytety remontowe uszeregowane wg następujących kategorii pilności:

- remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
- remonty dachów,
- remonty przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- remonty instalacji elektrycznej i odgromowej (zabezpieczenie przeciwpożarowe),
- remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
- remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (ocieplenie budynków, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej),
- remonty elewacji (przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu),
- remonty lokali stanowiących pustostany.

### **Zestawienie niezbędnych wydatków w latach 2016 - 2020:**

Tabela nr 10

<b>Koszty w (tys. zł)</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
na remonty ogółem	265.000	260.000	225.000	180.000	150.000
za dostawę energii elektrycznej	8.356	8.521	8.692	8.866	9.042
za wodę zimną i kanalizacje	128.953	131.532	134.162	136.845	139.583
za c.o. i c.w.u.	255.038	260.138	265.341	270.648	276.061
za wywóz					



nieczystości stałych	99.918	101.916	103.954	106.033	108.154
<b>Razem</b>	<b>757.265</b>	<b>762.107</b>	<b>737.149</b>	<b>702.392</b>	<b>682.840</b>

## **Rozdział VIII**

### **Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Warka.**

1. Zasadnicze działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oparte są przede wszystkim na:
  - a). zminimalizowaniu kosztów ponoszonych przez gminę Warka na utrzymanie zasobów poprzez zrównoważenie wpływów i wydatków,
  - b). obniżeniu kosztów stałych poprzez wyeliminowanie z zasobów budynków, których stan techniczny oraz zużycie techniczne generuje bardzo duże nakłady finansowe na utrzymanie i remonty, przeniesienie tych środków na pozostałe budynki co pozwoli na zahamowanie procesu degradacji budynków a docelowo uchroni gminę przed koniecznością dalszych rozbiórek,
  - c). przekazaniu w zarząd właścicielski (powołanie zarządu) budynków wspólnot mieszkaniowych,
  - d). dążeniu do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
  
2. W najbliższym czasie planuje się powołać zarząd nieruchomości wspólnych położonych w Warce przy ul. Długiej 6, ul. Polnej 4 i ul. Puławskiej 37 na zasadach określonych w ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1892).
  
3. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Warka, wynikających z konieczności dokonywania dalszych rozbiórek (likwidacji budynków w złym stanie technicznym, zdekapitalizowanych) oraz w oparciu o roczną listę osób ubiegających się o lokal mieszkalny, należy wdrożyć działania umożliwiające budowę kolejnych budynków komunalnych, w szczególności:
  - a). sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do rozbiórki w całości wraz budynkiem, co pozwoli na uzyskanie wyższej ceny,
  - b). pozyskaniu środków finansowych z zewnątrz tj. uzyskania wsparcia z funduszy Banku Gospodarstwa Krajowego (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 29.07.2009r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych; t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 210).

## Uzasadnienie

Konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka na lata 2016 – 2020 wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150).

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Warka na lata 2016 – 2020 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższym mieszkańcom Warki,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta,
- określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- prywatyzacji zasobu, w szczególności w budynkach, w których została rozpoczęta sprzedaż,
- zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższym mieszkańcom Warki oraz zapewnienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka odbywać się będzie na zasadzie celowości, przejrzystości, sprawiedliwości i efektywności. Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym są zaległości w opłatach za lokale. Trudna sytuacja finansowa najemców, wzrost opłat głównie mediów energetycznych powodują rosnące zadłużenie rodzin wobec Gminy. Ochrona najuboższych mieszkańców opierać się będzie na systemie obniżek czynszu na zasadach określonych inną uchwałą oraz poprzez dodatek mieszkaniowy. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego i utrzymanie zasobu w należyтым stanie oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania.

W najbliższych latach niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej liczby lokali komunalnych, w szczególności socjalnych i zamiennych, tak żeby zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe rodzinom mającym wyroki sądowe o eksmisję z orzeczeniem o uprawnieniu do otrzymania od Gminy lokalu socjalnego. W innym przypadku będzie występować ryzyko wzrostu wypłat odszkodowań za niedostarczenie przez Gminę tego typu lokalu.

Celem uchwały jest uporządkowanie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warka przez określenie zasadniczych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w szczególności.

### 1. Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego gminy Warka;

Określając wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego, wzięto pod uwagę podstawowe obowiązki gminy, a także potrzeby mieszkaniowe określone w przyjętych zasadach i kryteriach udzielania pomocy mieszkaniowej.

### 2. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego;

Analiza potrzeb remontowych pozwala na wytyczne kierunków działania, prowadzących do optymalizacji i racjonalnego wydatkowania ograniczonych środków finansowych, jakie gmina winna przeznaczyć na ten cel.

### 3. Sprzedaż lokali;

Sprzedaż lokali komunalnych przyczyni się do porządkowania stanu prawnego nieruchomości. Gmina Warka prowadzić będzie politykę sprzedaży lokali głównie

w istniejących wspólnotach mieszkaniowych, tak aby doprowadzić do całkowitego wyłączenia udziału Gminy w tych nieruchomościach. Takie założenie przyczynia się do sukcesywnego zmniejszania kosztów utrzymywania rozproszonego zasobu lokalowego.

#### 4. Zasady polityki czynszowej;

Jako ważny instrument realizacji planu gospodarki mieszkaniowej przyjęto nowe zasady polityki czynszowej. W niniejszej uchwale zostały zawarte zapisy dotyczące stosowania zróżnicowanych stawek czynszowych uzależnionych od standardu wyposażenia lokalu tj. czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

Przyjęto, że podwyżka stawki czynszu będzie ulegać zmianie co roku (waloryzacja stawki czynszu o stopień „inflacji”).

#### 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warka;

Zapewnienie prawidłowego zarządzania lokalami jest warunkiem realizacji postanowień uchwały. Gmina będzie dążyć do przekazania gospodarowania budynków wspólnot mieszkaniowych powołanym zarządom przez te wspólnoty.

#### 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;

Wskazane w uchwale źródła finansowania stanowią katalog dochodów Gminy bez dotacji. Należy dążyć aby wpływy z czynszu w pełni pokrywały koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych.

#### 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, konserwacji, prac remontowych i modernizacyjnych;

Określenie priorytetów remontowych i nakładów finansowych przyczyni się do efektywniejszego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Warka.

#### 8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;