

Uchwała Nr XXV/283/16
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia 6 grudnia 2016 roku

***w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2017-2022***

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2016r. poz.1610.) uchwala się co następuje:

§ 1

Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2017-2022 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 3

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
/-/ Krzysztof Bisiański

**Załącznik do uchwały Rady Miejskiej Nr XXV/283/16
z dnia 6 grudnia 2016 roku.**

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy
Dwór Mazowiecki na lata 2017-2022**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

Celem programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2017-2022 jest ustalenie zasad i form tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Dwór Mazowiecki do realizacji tych zadań. Ustala również zadania w zakresie remontów budynków komunalnych, sprzedaży lokali, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem Gminy, zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz źródła finansowania.

§ 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Nowy Dwór Mazowiecki
- 2) wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców gminy Nowy Dwór Mazowiecki
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością gminy Nowy Dwór Mazowiecki położonych w budynkach mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy oraz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z Gminą.

- 4) zarządzającym – należy przez to rozumieć zarządcę lub administratora nieruchomości, któremu na zasadzie odrębnej umowy Gmina Nowy Dwór Mazowiecki powierzyła zarządzanie lub administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 5) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2016,poz.1610)
- 6) budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący w całości własność gminy,
- 7) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal samodzielny lub garaż położony w budynku, przeznaczony do użytkowania na cele inne niż mieszkalne,
- 8) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia,
- 9) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje,
- 10) instalacjach podstawowych – należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową , kanalizacyjną, gazową i ciepłą.
- 11) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w pomieszczenia pomocnicze /kuchnię, pomieszczenia techniczno-sanitarne, pomieszczenia służące do komunikacji wewnętrznej oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych oraz w instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

§ 3

- 1.Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, dostarczać będzie lokale socjalne i lokale zamienne oraz wynajmować lokale mieszkalne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 2.Obowiązkiem Gminy będzie również tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 4

Zadania, o których mowa w § 3 ust.1 Gmina realizuje :

- a) wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy,
- b) poprzez budowę budynków mieszkalnych z lokalami socjalnymi i lokalami mieszkalnymi z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
- c) poprzez przebudowę budynków i pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne, lokale zamienne i lokale mieszkalne z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
- d) w inny sposób np. poprzez wynajem mieszkań w zasobach innych niż gminne,
- e) poprzez przejęcie na własność lokali mieszkalnych z zasobów innych położonych na terenie gminy w celu przeznaczenia ich do odpłatnego używania.

§ 5

Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o których mowa w § 3 ust.2 będą realizowane poprzez:

- a) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego,
- b) wyznaczanie działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
- c) prowadzenie prac w zakresie uzbrojenia terenów i działek budowlanych w podstawowe urządzenia, sieci i drogi,
- d) stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych.

Rozdział 2

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 6

Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Nowy Dwór Mazowiecki charakteryzuje załącznik nr 1 i 2 niniejszego programu.

§ 7

1. Na mieszkaniowy zasób Gminy składa się:

- a) 391 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 16.335,55 m² w budynkach stanowiących własność gminy,
- b) 557 lokali mieszkalnych o powierzchni 23.419,24 m² w budynkach, w których gmina posiada udziały ,
- c) 94 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 3.221,51 m² w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Zapotrzebowanie na lokale komunalne oparte na podstawie wniosków zakwalifikowanych do pozytywnego załatwienia złożonych przez osoby spełniające kryteria zawarte w uchwale Nr XL/487/14 z dnia 27 maja 2014r. zmieniająca uchwałę Nr LIII/526/06 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 23 października 2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- a) 280 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- b) 101 lokali zamiennych w wyniku przekwaterowania z budynków do rozbiórki
- c) 150 lokali socjalnych na mocy wyroków sądowych orzekających eksmisję.

3. Potrzeby mieszkaniowe ogółem uwzględniając zapotrzebowanie na lokale zamienne, socjalne oraz dla rodzin o niskich dochodach wynoszą 531 mieszkań, które Gmina obowiązana będzie dostarczać sukcesywnie w miarę realizacji zamierzeń.

§ 8

1. Zachodzi potrzeba wyburzenia 17 budynków komunalnych o 101 mieszkaniach o powierzchni użytkowej 3.552,90 m² ze względu na zły stan techniczny.

2. Zapotrzebowanie na lokale zamienne, które Gmina obowiązana będzie dostarczyć w związku z realizacją wyburzeń, wyniesie ogółem 101 mieszkań o powierzchni użytkowej 3.552,90 m².

3. Wykaz budynków, które kwalifikują się do rozbiórki przedstawia załącznik nr 6 do niniejszego programu.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych.

§ 9

1. Biorąc pod uwagę okres użytkowania budynków komunalnych oraz stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków komunalnych, nakłady na remonty w latach 2017-2022 kształtować się

będą na kwotę 3.212.050,-zł, co daje rocznie kwotę w wysokości 535.342 zł.

2.Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków komunalnych przedstawia załącznik nr 3, 4, 5 do niniejszego programu.

3.Ustala się, że wykazane w załączniku nr 3, 4, 5 do niniejszego programu nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych są nakładami minimalnymi. W miarę pozyskiwania środków nakłady te powinny być zwiększone proporcjonalnie do potrzeb i możliwości finansowych budżetu gminy.

Rozdział 4

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 10

1.Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r.o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.1892.) i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 poz. 1774. z późn. zm.) oraz w uchwale Nr XXXIX/373/05 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 września 2005r..

2.Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

3.Nie przewiduje się sprzedaży lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

4.Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w zasobach gminy będzie realizowana na wniosek najemcy.

5.Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych, o których mowa w § 4 lit. e niniejszego programu.

§ 11

1. Do sprzedaży lokali mieszkalnych wprowadza się następujące zasady:
 - a) bonifikatę przy jednorazowej wpłacie
 - b) bonifikatę przy sprzedaży na raty oraz wysokość oprocentowania nie spłaconych rat
 - c) ilość możliwych rat przy wykupie lokalu na raty uwzględnione w odrębnych uchwałach.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 12

1. W zasobach komunalnych obowiązują stawki czynszu ustalone przez Burmistrza Miasta na wniosek zarządcy.
2. W stosunkach najmu, oprócz czynszu, zarządca działający w imieniu właściciela, może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych, uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, zarządca może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
3. Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
4. Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu lub opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 7 dni przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.
5. Podwyższenie czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości, dokonany najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

6.W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela, zarządca zasobów mieszkaniowych jest obowiązany do przedstawienia lokatorom na piśmie zestawień opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 13

Kryteria ustalania wysokości czynszu:

- 1.W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali określającej standard podstawowy oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.
- 2.Dla lokali mieszkalnych odpowiadających standardowi podstawowemu w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej ustala się stawkę maksymalną.
- 3.Dla lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do standardu podstawowego w poszczególnych kategoriach wartości użytkowej obowiązują stawki obniżone proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę maksymalną.
- 4.Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do standardu podstawowego oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej zawiera załącznik nr 7.
- 5.Składnikami stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej mieszkalnych lokali komunalnych są:
 - stawka eksploatacyjna: element zmienny czynszu, uwzględniający podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej z uwagi na czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową wynajmowanego lokalu. Podwyżka bazowej stawki eksploatacyjnej ustalana jest na podstawie średniego kosztu utrzymania powierzchni użytkowej zasobów komunalnych w okresie 9 miesięcy poprzedzających planowaną podwyżkę, z zachowaniem przepisów prawa w tym zakresie.
 - stawka funduszu remontowego : element stały
- 6.Ustalając stawkę czynszu w zasobach komunalnych należy dążyć do tego, żeby jej wysokość nie była niższa niż średnia zaliczka eksploatacyjna i fundusz remontowy uchwalony przez wspólnoty mieszkaniowe.

7. Stawkę czynszu za najem lokali socjalnych stanowi jedna stawka czynszu, która nie może być niższa, niż połowa stawki czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym dla danej kategorii lokalu.

Rozdział 6

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 14

1. W latach 2017-2022 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zakłada się, że zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie nadal sprawowany przez Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o. na dotychczasowych warunkach, z założeniem dalszej poprawy obsługi lokatorów.
3. W miarę rozwoju firm prowadzących działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, zarząd wybranymi budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy może być powierzony zarządom licencjonowanym albo przedsiębiorcom zatrudniającym takich zarządców do wykonywania czynności zarządzania, wyłonionym na podstawie przepisów ustawy z 29.01.2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015r., poz.2164 z późn. zm.).

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 15

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2022 będą:

- 1) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 2) środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w formie kredytu udzielonego na warunkach preferencyjnych na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz budowie mieszkań,
- 3) środki zabezpieczone w uchwale budżetowej z dochodów własnych,
- 4) środki pochodzące ze sprzedaży obligacji,
- 5) wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł finansowania określa odrębne uchwały.

Rozdział 8

Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali.

§ 16

1. W latach 2017-2022 środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny być proporcjonalne do ubytków powierzchni czynszowanej z tytułu rozbiórki i sprzedaży oraz do wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku podawanego w komunikatach prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. W analizowanym okresie zwraca się szczególną uwagę na poprawę windykacji należnych opłat za lokale oraz na racjonalizację wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2017-2022 ustala się na poziomie zapewniającym ciągłość wpłat zaliczkowych w wysokości uchwalonej przez właścicieli lokali.

§ 17

1. Potrzeby - w okresie 2017-2022 powinny być podjęte następujące zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej:
 - a) remont kapitalny budynków komunalnych,
 - b) budowa budynków komunalnych na wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych.
2. Sposób finansowania zadań inwestycyjnych oraz ich wysokość określają uchwały budżetowe.

Rozdział 9

§ 18

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe,

a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie.

2. zasiedlanie nowo wybudowanych mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat na najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku.
3. odzyskiwanie lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję.
4. regularne i terminowe otrzymywanie należności z tytułu czynszu

Niezbędnym instrumentem realizacji celów określonych w § 18 będą systemowe zamiany lokali oraz sprzedaż lokali.

§ 19

Zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

1. prowadzenie zamian w oparciu o aktualizowaną na bieżąco bazę danych
2. stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali
3. monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami.

§ 20

W celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych i socjalnych podejmowane będą działania polegające w szczególności na:

1. realizacji programów mieszkaniowych
2. kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez:
 - a) wizję w terenie
 - b) wywiady środowiskowe
 - c) oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu i nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu
3. Zintensyfikowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i komorniczych .

U Z A S A D N I E N I E

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakazuje uchwalenie przez Radę Gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący co najmniej 5 lat.

Z uwagi na fakt, że uchwała Nr XXI/238/12 Rady Miejskiej z dnia 25 maja 2012r.przestaje obowiązywać z końcem 2016 roku opracowano nowy program obejmujący lata 2017-2022.

**Załącznik nr 1 WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY stan na
30.09.2016 rok**

L.p.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali
1	Boh. Modlina 47	10	343,45
2	Boh. Modlina 79	9	337,88
3	Boh Modlina 79a	3	70,85
4	Chłodnia 1	9	365,66
5	Chryzantemy 1	56	2127,51
6	Daszyńskiego 5	7	249,50
7	Daszyńskiego 18	4	101,19
8	Długa 20	4	133,00
9	Długa 22	8	266,06
10	Focha 9	11	376,65
11	Focha 15	3	77,76
12	Górska 48	10	345,70
13	Jana Nałęcz 23	3	79,88
14	Jana Nałęcz 28	6	217,93
15	Jana Nałęcz 33	9	206,36
16	Jana Nałęcz 35	6	195,64
17	Kilińskiego 7	3	84,52
18	Kopernika 67	1	28,00
19	Kościuszki 1	8	288,87
20	Kościuszki 3	3	110,59
21	Lotników 31	2	96,48
22	Mieszka I-go 50	4	173,78
23	Modlińska 11	12	359,89
24	Paderewskiego 20	1	61,00
25	Paderewskiego 22	1	75,29
26	Przytorowa 3	7	247,80
27	Przytorowa 5	4	79,23
28	Sempołowskiej 4	4	167,34
29	Sportowa 3	1	45,81
30	Sukienna 48	10	376,73
31	Sukienna 72	6	204,23
32	Warszawska 12	7	279,38
33	Warszawska 18	8	366,23
34	Warszawska 20	1	116,60
35	Warszawska 31	2	71,14
36	Wiejska 3	5	121,44
37	Wojska Polskiego 4	6	166,80
38	Wybickiego 10	7	290,97
39	Szpitalna 86	12	843,24
40	Moniuszki 88	8	391,24
41	Kadetów 91	8	380,97
42	Kadetów 92	8	377,36
43	29 Listopada 107	9	494,51
44	29 Listopada 114	8	515,82
45	Małowicza 118	13	723,67
46	Małowicza 119	17	727,90
47	Poniatowskiego 121	14	745,80
48	Poniatowskiego 122	15	852,40

49	Poniatowskiego 123	15	850,05
50	Chopina 189	3	125,45
		391	16 335,55
budynki socjalne			
53	Gen.Thommee 3	8	249,45
54	Gen.Thommee 5	8	248,98
55	Gen.Thommee 7	8	243,38
56	Gen.Thommee 9	9	243,24
57	Długa 4	12	401,46
58	Legionów 18	13	343,74
59	Prądyńskiego 165	36	1 491,26
		94	3 221,51
RAZEM		485	19 557,06

Załącznik nr 2 wykaz lokali komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Lp.	Adres nieruchomości	ilość lokali komunalnych	powierzchnia m ²
1.	Obrońców Modlina 384	1	57,51
2.	Obrońców Modlina 385	3	161,71
3.	Obrońców Modlina 386	1	46,69
4.	Obrońców Modlina 387	3	46,69
5.	ul. 29 Listopada 360	4	230,31
6.	ul. 29 Listopada 361	3	167,56
7.	ul. 29 Listopada 362	3	168,11
8.	Obrońców Modlina 367	1	52,68
9.	Obrońców Modlina 368	1	52,68
10.	Obwodowa 366	2	52,68
11.	Malewicza 281	4	156,1
12.	Malewicza 285	4	156,1
13.	Malewicza 286	2	95,04
14.	Ledóchowskiego 388	3	198,26
15.	Ledóchowskiego 389	1	51,94
16.	Malewicza 282	7	291,93
17.	Ledóchowskiego 391	2	114,13
18.	Malewicza 284	5	227,3
19.	29 Listopada 323	2	105,8
20.	Moniuszki 325	5	243,3
21.	Obwodowa 343	2	102,88
22.	Obwodowa 344	2	82,28
23.	Bema 355	1	42,69
24.	Malewicza 287	6	266,53
25.	29 Listopada 324	3	179,9
26.	29 Listopada 338	3	189,6
27.	29 Listopada 339	2	167,6
28.	29 Listopada 340	6	295,4
29.	Malewicza 283	8	274,94
30.	Obwodowa 345	2	92,58
31.	29 Listopada 327	5	199,9
32.	29 Listopada 328	3	137,3
33.	Bema 229	3	144,6
34.	Bema 309	3	146,88
35.	Bema 310	5	182,13
36.	Bema 311	2	98,19
37.	Mickiewicza 326	2	105,8
38.	29 Listopada 341	2	82,28
39.	Obwodowa 342	2	92,58
40.	Mickiewicza 94	6	292,2
41.	Mickiewicza 95	8	422,16
42.	Mickiewicza 96	18	845,08
43.	Malewicza 289	10	366,2
44.	29 Listopada 112	24	714,75
45.	Poniatowskiego 125	15	790,94
46.	Boh. Modlina 65	10	398,63
47.	Inżynierska 3	4	136,80
48.	Lotników 7	18	605,73
49.	Lotników 9	30	1 036,11
50.	Lotników 11	19	682,00
51.	Młodzieżowa 7	2	119,80
52.	Paderewskiego 10	3	115,20

53.	Sempołowska 15	1	37,43
54.	Sempołowska 17	1	47,58
55.	Sikorskiego 1	5	272,10
56.	Młodzieżowa 4	2	123,30
57.	Sikorskiego 2	3	171,07
58.	Sportowa 72	1	55,76
59.	Wojska Polskiego 6	2	86,66
60.	Wojska Polskiego 8	1	36,56
61.	Wojska Polskiego 10	4	164,33
62.	Wojska Polskiego 12	4	144,00
63.	Wojska Polskiego 14	5	165,86
64.	Wojska Polskiego 16	8	288,00
65.	Wojska Polskiego 18	2	68,00
66.	Mieszka I 9	2	74,57
67.	Wojska Polskiego 29	3	150,06
68.	Wojska Polskiego 31	1	53,06
69.	Zakroczymska 34	2	84,88
70.	Poniatowskiego 124	6	285,97
71.	Malewicza 120	12	583,22
72.	Ledóchowskiego 153	11	930,31
73.	Moniuszki 89	3	161,19
74.	Warszawska 17	6	287,16
75.	Warszawska 23	6	243,08
76.	Inżynierska 5	5	189,75
77.	Modlińska 12	8	368,86
78.	Targowa 2	5	222,18
79.	Bohaterów Modlina 55	18	724,62
80.	Legionów 15	22	813,14
81.	Warszawska 11	4	196,76
82.	Warszawska 13	2	90,12
83.	Warszawska 15	2	72,95
84.	Warszawska 19	4	191,29
85.	Warszawska 21	8	338,00
86.	Partyzantów 10	3	127,27
87.	Warszawska 3	14	480,17
88.	Zakroczymska 32	3	113,95
89.	Magistracka 3	1	49,29
90.	Modlińska 4	1	46,70
91.	Spacerowa 1	4	184,94
92.	Długa 4a	36	1062,32
93.	Zakroczymska 5	4	153,60
94.	Paderewskiego 12	4	152,42
95.	Jana Nałęcz 26	3	157,07
96.	Malewicza 288	22	706,89
97.	Słowackiego 4	7	376,62
Razem		557	23419,24

Załącznik nr 3 do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2022

Potrzeby remontowe w budynkach komunalnych (branża elektryczna)			
Lp.	Adres budynku	zakres	szacunkowy koszt
1	Budynki komunalne	Ponmiary skuteczności instalacji przeciw porażeniowej	12 525,00 zł
2	Budynki komunalne	Pomiary stanu izolacji obwodów elektrycznych	12 525,00 zł
3	Jana Nałęcz 33 i 35	Wykonanie oświetlenia ADM - wymiana WLZ głównego - wymiana WLZ do lokali	18 000,00 zł
4	Gen. Thommee 3 i 7	Przeniesienie liczników energii elektrycznej na zewnątrz budynku	16 000,00 zł
5	Szpitalna 86 Moniuszki 88 29 Listopada 107 Kadetów 91 Kadetów 92	Dostosowanie skrzynek licznikowych oświetlenia administracyjnego do obowiązujących przepisów	10 000,00 zł
6	Sempołowskiej 4	Wymiana WLZ i przeniesienie liczników z lokali na klatce schodowej	16 000,00 zł

RAZEM

85050

Załącznik nr 4 do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2022

Potrzeby remontowe w budynkach komunalnych (branża instalacyjno-sanitarna)			
Lp.	Adres budynku	zakres	szacunkowy koszt
1	Modlińska 11	Wykonanie wewnętrznej instalacji wod. Kan.	35 000,00 zł
2	Jana Nałęcza 33	Wykonanie wewnętrznej instalacji wod. Kan.	24 000,00 zł
3	Jana Nałęcza 35	Wykonanie wewnętrznej instalacji wod. Kan.	16 000,00 zł
4	Długa 22	Wykonanie wewnętrznej instalacji wod. Kan.	24 000,00 zł
5	Sempołowska 4	Wykonanie wewnętrznej instalacji wod. Kan.	21 000,00 zł
6	Warszawska 12	Wykonanie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej	19 000,00 zł
7	Warszawska 18	Wykonanie wewnętrznej instalacji wod. Kan.	27 000,00 zł
RAZEM			166000

Załącznik nr 5 do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2022

Potrzeby remontowe w budynkach komunalnych (branża budowlana)

Lp.	Adres budynku	zakres	szacunkowy koszt
1	Boh. Modlina 47	1. Wymiana pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi	57 000,00 zł
		2. Ocieplenie budynku	30 000,00 zł
		3. kapitałny remont komórek lokaltrskich	35 000,00 zł
2	Boh. Modlina 79	1. Konserwacja pokrycia dachowego wraz z obróbkami	10 000,00 zł
3	Chłodnia 1	1. Wymiana pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi	43 000,00 zł
		2. Ocieplenie budynku	40 000,00 zł
4	Daszyńskiego 5 (budynek w trybie szczególnego najmu)	1. Wymiana pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi	25 000,00 zł
		2. Remont i malowanie elewacji	12 000,00 zł
5	Daszyńskiego 18 (budynek w trybie szczególnego najmu)	1. Wymiana pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi	25 000,00 zł
		2. Roboty ogólnobudowlane naprawa elewacji i malowanie	3 500,00 zł
		3. Wymiana stolarki budowlanej	9 000,00 zł
6	Długa 4	1. Wymiana pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi	35 000,00 zł
		2. Ocieplenie budynku	25 000,00 zł
		3. Roboty ogólnobudowlane malarskie	9 000,00 zł
7	Długa 20	1. Ocieplenie budynku	18 000,00 zł
		2. Roboty ogólnobudowlane malarskie	9 000,00 zł
8	Długa 22	1. Wymiana pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi	30 000,00 zł
		2. Ocieplenie budynku	23 000,00 zł
		3. Roboty ogólnobudowlane malarskie	9 000,00 zł
9	Focha 9 (budynek w trybie szczególnego najmu)	1. Wymiana pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi	40 000,00 zł
		2. Roboty ogólnobudowlane malowanie, częściowa wymiana szalówki i malowanie	18 000,00 zł
10	Focha 15	1. Wymiana pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi	12 000,00 zł
		2. Malowanie elewacji	5 000,00 zł
11	Górska 48	1. Wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami	57 000,00 zł
		2. Ocieplenie ścian budynku	30 000,00 zł
12	Jana Nałęcz 28	1. Remont elewacji	40 000,00 zł
		2. Wymiana pokrycia dachu i obrobek blacharskich	25 000,00 zł
		3. Prace malarskie	8 000,00 zł
13	Jana Nałęcz 33	1. Konserwacja pokrycia-blacha	7 000,00 zł
		2. Wymiana obrobek blacharskich	7 000,00 zł
		3. Malowanie elewacji	9 000,00 zł
		4. Roboty ogólnobudowlane	8 000,00 zł
14	Jana Nałęcz 35	1. Wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami	14 000,00 zł
		2. Roboty ogólnobudowlane	12 000,00 zł

15	Kilińskiego 7	1. Konserwacja pokrycia dachowego wraz z obróbkami	2 500,00 zł
		2. Roboty ogólnobudowlane	5 500,00 zł
16	Kopernika 67	1. Konserwacja pokrycia dachowego wraz z obróbkami	5 500,00 zł
		2. Malowanie elewacji	3 500,00 zł
17	Legionów 18	1. Wymiana pokrycia papowego i obróbek blacharskich	33 000,00 zł
		2. Remont i malowanie elewacji	
18	Lotników 31	1. Wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami	9 000,00 zł
		2. Malowanie elewacji	3 000,00 zł
19	Mieszka I 50	1. Konserwacja pokrycia dachowego wraz z obróbkami	25 000,00 zł
		2. Prace ogólnobudowlane	6 000,00 zł
20	Modlińska 11	1. remont konstrukcji dachu	8 000,00 zł
		2. Wymiana pokrycia dachu i obróbek blacharskich	30 000,00 zł
		3. remont i malowanie elewacji	25 000,00 zł
		4. Remont i malowanie klatek schodowych	10 000,00 zł
21	Paderewskiego 20	1. Malowanie elewacji	3 500,00 zł
		2. Remont obróbek blacharskich	3 000,00 zł
22	Paderewskiego 22	1. Wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi	32 000,00 zł
23	Przytorowa 3	1. Konstrukcja dachu do kapitalnego remontu	12 000,00 zł
		2. Wykonanie pokrycia dachowego i obróbek blacharskich	35 000,00 zł
		3. Malowanie elewacji	6 000,00 zł
		4. Stolarka budowlana częściowo do wymiany	7 000,00 zł
24	Przytorowa 5	1. Konstrukcja dachu do kapitalnego remontu	10 000,00 zł
		2. Wymiana pokrycia dachu i obróbek blacharskich	20 000,00 zł
		3. remont i malowanie elewacji budynku	5 000,00 zł
		4. Wymiana stolarki budowlanej	8 000,00 zł
25	Sempołowskiej 4	1. Wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami	12 000,00 zł
		2. Remont i malowanie elewacji	9 000,00 zł
		3. remont klatki schodowej	10 000,00 zł
26	Sukienna 72	1. remont konstrukcji dachu	20 000,00 zł
		2. Wymiana pokrycia dachu i obróbek blacharskich	15 000,00 zł
27	Warszwska 12	1. Wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami	25 000,00 zł
		2. Malowanie klatki schodowej	6 000,00 zł
28	Warszawska 18	1. Pokrycie dachowe (eternit do wymiany) i obróbki blacharskie	45 000,00 zł
		2. Remont i malowanie elewacji budynku	6 000,00 zł
		3. Remont i malowanie klatki schodowej	4 000,00 zł
		4. Wymiana stolarki budowlanej	8 000,00 zł
29	Warszawska 20	1. Remont elewacji	15 000,00 zł
30	Wybickiego 10	1. Remont i malowanie klatki schodowej	12 000,00 zł
31	Gen. Thommee 3	1. Kapitalny remont dachu	45 000,00 zł
		2. Remont elewacji	30 000,00 zł

		3. Remont i malowanie korytarzy	18 000,00 zł
32	Gen. Thommee 5	1. Kapitałny remont dachu	45 000,00 zł
		2. Remont elewacji	30 000,00 zł
		3. Remont i malowanie korytarzy	18 000,00 zł
33	Gen. Thommee 7	1. Kapitałny remont dachu	45 000,00 zł
		2. Remont elewacji	30 000,00 zł
		3. Remont i malowanie korytarzy	18 000,00 zł
34	Gen Thommee 9	1. Kapitałny remont dachu	45 000,00 zł
		2. Remont elewacji	30 000,00 zł
		3. Remont i malowanie korytarzy	18 000,00 zł
35	Wojska Polskiego 4	1. Remont dachu	20 000,00 zł
36	Prądzyńskiego 165	1. Remont pokrycia dachu	120 000,00 zł
		2. Remont i malowanie korytarzy oraz klatki schodowej	45 000,00 zł
37	29 Listopada 107	1. Remont pokrycia dachu	90 000,00 zł
		2. Remont klatki schodowej	20 000,00 zł
		3. Remont elewacji	40 000,00 zł
38	Moniuszki 88	1. Remont pokrycia dachu i obróbek blacharskich	30 000,00 zł
		2. Remont klatek schodowych	45 000,00 zł
		3. Wymiana stolarki budowlanej	10 000,00 zł
39	Malewicza 118	1. Remont pokrycia dachu i obróbek blacharskich	45 000,00 zł
		2. Remont klatek schodowych	50 000,00 zł
		3. Wymiana stolarki budowlanej	30 000,00 zł
40	Malewicza 119	1. Remont pokrycia dachu i obróbek blacharskich	45 000,00 zł
		2. Remont klatek schodowych	50 000,00 zł
		3. Wymiana stolarki budowlanej	30 000,00 zł
41	Poniatowskiego 121	1. Remont pokrycia dachu i obróbek blacharskich	45 000,00 zł
		2. Remont klatek schodowych	50 000,00 zł
		3. Wymiana stolarki budowlanej	30 000,00 zł
42	Poniatowskiego 122	1. Remont pokrycia dachu i obróbek blacharskich	45 000,00 zł
		2. Remont klatek schodowych	50 000,00 zł
		3. Wymiana stolarki budowlanej	30 000,00 zł
43	Poniatowskiego 123	1. Remont dachu	35 000,00 zł
		2. Remont klatek schodowych	50 000,00 zł
		3. Wymiana stolarki budowlanej	30 000,00 zł
44	Szpitalna 86	1. Remont pokrycia dachowego i obróbek	55 000,00 zł
		2. Remont klatek schodowych	60 000,00 zł
		3. Wymiana stolarki budowlanej	15 000,00 zł
45	Kadetów 91	1. Remont pokrycia dachu i obróbek blacharskich	30 000,00 zł
		2. Remont klatek schodowych	45 000,00 zł
		3. Wymiana stolarki budowlanej	20 000,00 zł
46	Kadetów 92	1. Remont pokrycia dachu i obróbek blacharskich	30 000,00 zł
		2. Remont klatek schodowych	45 000,00 zł
		3. Wymiana stolarki budowlanej	20 000,00 zł

RAZEM

2 961 000,00 zł

ZAŁĄCZNIK Nr 6

do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2017-2022

WYKAZ BUDYNKÓW KTÓRE KWALIFIKUJĄ SIĘ DO ROZBIÓRKI

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Konstrukcja budynku ilość kondygnacji	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w/m ²
1.	SUKIENNA 48	1884	Drewniana z poddaszem mieszkalnym	10	376,73
2.	KOŚCIUSZKI 3	1909	Murowana, parterowy	3	110,59
3.	JANA NAŁĘCZA 23	1909	Drewniana, parterowy	3	79,78
4.	WIEJSKA 3	1914	Drewniana, parterowy z poddaszem mieszkalnym	5	121,44
5.	Chopina 189	1900.	Drewniana, parterowy	3	381,01
6.	KOŚCIUSZKI 1	1889	Murowana, parterowy z częścią poddasza mieszkal.	8	288,87
7.	SUKIENNA 72	1914	Drewniana, parterowy	6	204,23
8.	WARSZAWSKA 31	1910	Murowana, parterowy	2	71,14
9.	BOH. MODLINA 79a	1930	Murowana, parterowy	3	70,85
10.	BOH. MODLINA 47	1956	Murowana, parterowy	10	343,45
11.	GÓRSKA 48	1956	Murowana, parterowy	10	345,70
12.	GEN. THOMME 3	1966	Drewniana, parterowy cz. Podpiwniczony	8	248,00
13.	GEN. THOMME 5	1966	Drewniana, parterowy cz. Podpiwniczony	8	248,00
14.	GEN. THOMME 7	1966	Drewniana, parterowy cz. Podpiwniczony	8	248,00
15.	GEN. THOMME 9	1966	Drewniana, parterowy cz. Podpiwniczony	8	248,00
16.	WOJSKA POLSKIEGO 4	1965	Murowana, parterowy	6	166,80
			RAZEM	101	3.552,90

Załącznik Nr 7

do programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2017-2022

Tabela stawek obowiązujących.

Lp .	Określenie czynników obniżających wartość użytkową lokalu	Kategoria	Wartość stawki bazowej w %
1.	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami technicznymi	I	100 %
2.	C.O., wod.-kan.	II	95 %
3.	Wod.-kan.	III	70 %
4.	Woda w budynku	IV	61 %
5.	Bez urządzeń	V	44 %
6.	Lokale socjalne	VI	22%