

**UCHWAŁA NR/...../2017
RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA
z dnia 2017 r.**

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Miasta Podkowa Leśna na lata 2017-2021**

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

§1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Podkowa Leśna na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Podkowa Leśna.

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

Monika Płaszewska-Opalińska
/-/
Radca prawny
Wa-8421

Załącznik
do Uchwały Nr.....
Rady Miasta Podkowa Leśna
z dnia czerwca 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MIASTA PODKOWA LEŚNA
NA LATA 2017 – 2021



Spis treści

Wstęp	3
Rozdział I	
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Podkowa Leśna w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	4
Określenie mieszkaniowego zasobu Miasta	4
Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta	6
Analiza potrzeb mieszkaniowych wraz z prognozą dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego	7
Rozdział II	
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.....	8
Rozdział III	
Planowana sprzedaż lokali	10
Rozdział IV	
Zasady polityki czynszowej	10
Warunki obniżenia czynszu najmu	13
Zasady obniżenia czynszu najmu	14
Rozdział V	
Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.....	15
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021	15
Zestawienie wysokości wydatków w latach 2017-2021	15
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Podkowa Leśna w kolejnych latach.	15
Rozdział VI	
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Miasto Podkowa Leśna	16

Wstęp

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Podkowa Leśna (dalej Miasto) stanowi realizację obowiązku nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 poz. 1610 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ww. ustawy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Miasta, co m. in. oznacza, że:

- a) Miasto może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy;
- b) Miasto zapewnia lokale socjalne i lokale zamiennie, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie cytowanej powyżej;
- c) w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, Miasto wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba, że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia;

Miasto wykonuje powyższe zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób Miasta lub w inny sposób.

Miasto ponadto, może otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa na zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej czy zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Miasta w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, zmierzających przede wszystkim do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, a w szczególności osób oczekujących na najem lokali komunalnych i socjalnych;
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta, a tym samym poprawy jakości życia mieszkańców mieszkających w lokalach należących do zasobu Miasta;
- 3) ustalenia wysokości wydatków na bieżącą eksploatację, remonty i modernizację istniejących budynków komunalnych, jak również na budowę nowych;
- 4) ustalenie odpowiedniej strategii finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 5) pozyskania zewnętrznych funduszy na rozwój budownictwa zwiększającego mieszkaniowy zasób Miasta;
- 6) określenia zasad polityki czynszowej.

Rozdział I

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

a) Określenie mieszkaniowego zasobu Miasta.

Zasób mieszkaniowy Miasta obejmuje lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przy ulicy:

- 1) Jana Pawła II 29,
- 2) Jaskółczej 20/22,
- 3) Jaworowej 13,
- 4) Orlej 4,
- 5) Świerkowej 1.

Każdy z powyżej wymienionych budynków wraz z gruntami stanowi własność Miasta, natomiast lokale mieszkalne, znajdujące się w nich, w całości (ul. Jaworowa 13, ul. Jana Pawła II 29) lub w części (ul. Jaskółcza 20/22, ul. Świerkowa 1) włączone są do zasobu mieszkaniowego Miasta. Lokale mieszkalne, położone w budynku przy ul. Orlej 4, w całości wykorzystywane są jako zasób mieszkań socjalnych Miasta.

A.

LOKALE KOMUNALNE				
UL. JAWOROWA 13				
(dz. nr ewid. 195, obręb 11, nr KW WA1G/00026322/9, pow. 1611 m ² , w tym budowlana 655 m ²)				
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m²	Ilość pokoi	Powierzchnia pokoi w m²	Ilość mieszkańców
1	71,76	3	54	2
2	72,54	3	54	5
3	52	2	39	2
3a	25,93	1	15,15	2
4	38,99	1	19	1
4a	33	1	20	2
5	38,61	1	15	2
6	40,76	1	15	1
Razem:	373,59	13	231,15	17
UL. JANA PAWŁA II 29				
(dz. nr ewid. 79, obręb 10, nr KW WA1G/00026061/1, pow. 2 853 m ² , w tym budowlana 797 m ²)				
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m²	Ilość pokoi	Powierzchnia pokoi w m²	Ilość mieszkańców
1	49,16	1	27	2
2	51,10	1	27,50	1
3	51,03	2	36	5
4	46,09	1	21	2
5	46,35	1	26	2
6	35,87	1	15	-
7	52,38	2	30	2

8	84,01	3	52	5
Razem:	415,99	12	234,50	19
UL. JASKÓLCZA 20 (dz. nr ewid. 6/3, obręb 3, nr KW WA1G/00030625/4, pow. 1 000 m ² , w tym budowlana 71 m ²)				
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m²	Ilość pokoi	Powierzchnia pokoi w m²	Ilość mieszkańców
1 CZ. A	25,73	1	18,04	1
2 CZ. A	27	1	17,75	2
2 CZ. B	27,36	1	22,45	2
Razem:	80,09	3	58,24	5
UL. JASKÓLCZA 22 (dz. nr ewid. 6/2, obręb 3, nr KW WA1G/00030625/4, pow. 1 000 m ² , w tym budowlana 72 m ²)				
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m²	Ilość pokoi	Powierzchnia pokoi w m²	Ilość mieszkańców
2 CZ. A	27,10	1	16,12	1
2 CZ. B	27,15	1	22,45	2
Razem:	54,25	2	38,57	3
UL. ŚWIERKOWA 1 (dz. nr ewid. 20, obręb 7, nr KW WA1G/00032330/3, pow. 7 458 m ²)				
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m²	Ilość pokoi	Powierzchnia pokoi w m²	Ilość mieszkańców
1	56,35	1	20,84	6
Razem:	56,35	1	20,84	6

B.

LOKALE SOCJALNE				
UL. JASKÓLCZA 22 (dz. nr ewid. 6/2, obręb 3, nr KW WA1G/00030625/4, pow. 1 000 m ² , w tym budowlana 72 m ²)				
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m²	Ilość pokoi	Powierzchnia pokoi w m²	Ilość mieszkańców
1 CZ. A	28,6	2	23,26	3
1 CZ. B	26,66	1	19,34	2
2 CZ. B	26,27	1	22,76	1
Razem:	81,53	4	65,36	6
UL. ORLA 4 (dz. nr ewid. 6/1, obręb 3, nr KW WA1G/00030625/4, pow. 8 316 m ²)				
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m²	Ilość pokoi	Powierzchnia pokoi w m²	Ilość mieszkańców
1 CZ. A	25,28	1	17,69	3
1 CZ. B	25,72	1	22,47	2
2 CZ. A	15,65	1	8,97	1
2 CZ. B	18,61	1	11,93	1
2 CZ. C	19,89	1	13,21	1
3 CZ. A	26,56	1	16,23	1
3 CZ. B	26,50	1	15,86	1

4. CZ. A	26,42	1	17,49	1
4 CZ. B	26,87	1	22,13	2
Razem:	211,50	9	145,98	13
UL. ŚWIERKOWA 1 (dz. nr ewid. 20, obręb 7, nr KW WA1G/00032330/3, pow. 7 458 m ²)				
Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa w m²	Ilość pokoi	Powierzchnia pokoi w m²	Ilość mieszkańców
2	77,10	1	20,43	5
3 A	17,21	1	10,28	2
3 B	34,38	1	27,45	-
4 A	22,23	1	16,37	1
4 B	47,13	1	22,02	-
Razem:	198,05	5	96,55	8

Łącznie, Miasto dysponuje 39 lokalami mieszkalnymi (w tym lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe) o łącznej powierzchni użytkowej 1 471,35 m², w 5 budynkach.

b) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta

Czynnikami, które w istotny sposób wpływają na stan techniczny budynków są między innymi wiek budynku, technologia budowy, sposób użytkowania przez mieszkańców, jak również wykonane remonty.

Lp.	Adres nieruchomości	Rok budowy
1.	ul. Jaworowa 13	1911
2.	ul. Jana Pawła II 29	1939
3.	ul. Jaskółcza 20/22	2011
4.	ul. Orła 4	2015
5.	ul. Świerkowa 1	brak danych

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawia się następująco:

Wyposażenie w media					
Adres nieruchomości	Woda	Kanalizacja	Prąd	Gaz (w tym ogrzewanie lokalu i źródło ciepłej wody)	Inne ogrzewanie (np. węglowe)
ul. Jaworowa 13	x	x	x	3 lokale	5 lokali
ul. Jana Pawła II 29	x	x	x	-	x
ul. Jaskółcza 20/22	x	x	x	x	-
ul. Orła 4	x	x	x	x	-
ul. Świerkowa 1	x	x	x	-	x

Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta nie ulegnie zmianie, gdyż Miasto nie przewiduje sprzedaży lokali ani budowy nowych budynków mieszkalnych. W związku z tym, Miasto będzie prowadzić działania zmierzające do niedopuszczenia do degradacji stanu technicznego zasobów mieszkaniowego poprzez przeprowadzanie bieżących remontów.

Lata	Lokale socjalne		Lokale komunalne	
	Wielkość zasobu mieszkaniowego w m ²	Stan techniczny	Wielkość zasobu mieszkaniowego w m ²	Stan techniczny
2017	491,08	dobry	980,27	dobry
2018	491,08	dobry	980,27	dobry
2019	491,08	dobry	980,27	dobry
2020	491,08	dobry	980,27	dobry
2021	491,08	dobry	980,27	dobry

c) Analiza potrzeb mieszkaniowych wraz z prognozą dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta.

Uchwałą nr 143/XXXIII/2009 Rady Miasta Podkopy Leśnej z dnia 26 listopada 2009 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Podkopy Leśnej zostały wprowadzone kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu czy kryteria dochodowe przydziału lokali przeznaczonych na wynajem. Ponadto, powyższa uchwała określa kryteria kwalifikujące uznanie zasadności poprawy warunków zamieszkania oraz określa zasady składania wniosków o najem lokali.

W dniu 12 maja 2015 r., Burmistrz Miasta Podkopy Leśna wydał Zarządzenie nr 34/2015 w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem opiniodawczym w sprawach lokalowych, a w szczególności w sprawach dotyczących: przydziałów lokali mieszkalnych, socjalnych, zamiany mieszkań, adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne oraz w innych kwestiach lokalowych.

Społeczna Komisja Mieszkaniowa:

- rozpatruje zgłaszane wnioski o przyznanie lokalu mieszkalnego i zawarcie umowy najmu,
- dokonyuje wizji lokalnych w celu określenia warunków mieszkaniowych i bytowych osób składających wnioski,
- przeprowadza rozmowy indywidualne z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny,
- dokonyuje wyboru i ustala listy osób, którym m.in. należy przydzielić lokal mieszkalny, lokal socjalny, zamienić lokal mieszkalny na inny itd.,
- wskazuje kolejność realizacji w ramach utworzonych list przydziałów lokali mieszkalnych,
- wskazuje kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych,
- opiniuje wnioski osób ubiegających się o przedłużenie umowy najmu lokali socjalnych.

Ilość przydziałów lokali mieszkalnych w latach 2011-2016			
Rok przydziału	Lokale komunalne	Lokale socjalne	Lokale tymczasowe
2011	5	1	0
2012	1	1	0
2013	0	0	0
2014	0	0	0
2015	0	12	1
2016	0	1	0

Rozdział II

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

Mimo że stan techniczny budynków, będących w zasobie mieszkaniowym Miasta, jest dobry, istnieje ciągła potrzeba poprawy warunków mieszkaniowych najemców. Potrzeby w zakresie remontów budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii i wizji technicznych. W oparciu o te informacje sporządzane są plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych przez Radę Miasta Podkowa Leśna w kolejnych latach na remonty i modernizację.

Należy podkreślić, że dla zapewnienia właściwego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta niezbędne jest zabezpieczenie w kolejnych latach środków finansowych adekwatnych do potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

a) Budynek przy ulicy Jaworowej 13

Budynek wielorodzinny. Dach wymieniony w 2007 r. Zawilgocone ściany zewnętrzne, a także fundamenty pozbawione izolacji. Instalacje kanalizacji (oba piony) wymieniono w 2009 i 2010 roku. Stolarka okienna i drzwiowa częściowo wymieniona przez lokatorów i Urząd Miasta Podkowa Leśna. W pozostałej części bardzo zniszczona i nieuszczelna. Tynki opukane, obite i nowe, w miejscach usuniętych, cegły zwietrzałe - wymienione. Schody na klatce schodowej odmalowane. Nowe kominy. Brak wentylacji pomieszczeń piwnicznych. W 2013 roku został doprowadzony gaz ziemny do budynku i pięciu mieszkań.

b) Budynek przy ulicy Jana Pawła II 29

Budynek wielorodzinny. Posiada ubytki w tynku elewacji. W roku 2013 roku dokonano wymiany stolarki okiennej w całym budynku oraz remont gzymsów i ogniomurów wraz z obróbkami blacharskimi pasa nadrynnowego. Wykonano również remont kominów.

c) Lokale przy ulicy Świerkowej 1

W drewnianym budynku przy ulicy Świerkowej 1 znajdują się cztery lokale mieszkalne. W dwóch kominach udrożniono przewody spalinowe i wentylacyjne oraz w 2011 i 2014 roku częściowo wymieniono dach pokryty papą.

d) Budynek przy ulicy Jaskółczej 20/22

Nieruchomość przy ulicy Jaskółczej 20/22 to dwa budynki wielorodzinne połączone klatką schodową. Budynki ogrzewane są gazem ziemnym.

e) Budynek przy ulicy Orlej 4

Nieruchomość przy ulicy Orlej 4 to dwa budynki wielorodzinne połączone klatką schodową. Budynki ogrzewane są gazem ziemnym.

PLAN REMONTÓW BUDYNKÓW KOMUNALNYCH			
2017			
Lp.	Adres nieruchomości	Zakres prac	Koszty planowane w zł.
1.	Jana Pawła II 29	Wykonanie elewacji zewnętrznej	75 000,00
		Wymiana drzwi wejściowych od podwórka wraz z zadaszeniem	10 000,00
2.	Jaworowa 13	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	35 000,00
3.	Jaskółcza 20/22	-	0,00
4.	Orla 4	-	0,00
5.	Świerkowa 1	Remont instalacji elektrycznej	10 000,00
RAZEM			130 000,00
2018			
Lp.	Adres nieruchomości	Zakres prac	Koszty planowane w zł.
1.	Jana Pawła II 29	Wykonanie przyłącza gazowego	20 000,00
		Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania zasilanego gazem ziemnym	50 000,00
2.	Jaworowa 13	Wykonanie izolacji pionowej piwnic budynku wraz z odprowadzeniem wód deszczowych oraz wykonanie nowej opaski wokół budynku	30 000,00
3.	Jaskółcza 20/22	-	0,00
4.	Orla 4	-	0,00
5.	Świerkowa 1	-	0,00
RAZEM			100 000,00
2019			
Lp.	Adres nieruchomości	Zakres prac	Koszty planowane w zł.
1	Jana Pawła II 29	Osuszenie i remont piwnic	20 000,00
2.	Jaworowa 13	Remont elewacji zewnętrznej budynku	60 000,00
3.	Jaskółcza 20/22	-	0,00
4.	Orla 4	-	0,00
5.	Świerkowa 1	-	0,00
RAZEM			80 000,00
2020			
Lp.	Adres nieruchomości	Zakres prac	Koszty planowane w zł.

1	Jana Pawła II 29	Remont klatki schodowej od wejścia głównego	15 000,00
2.	Jaworowa 13	Remont i osuszenie piwni	20 000,00
3.	Jaskółcza 20/22	-	0,00
4.	Orla 4	-	0,00
5.	Świerkowa 1	-	0,00
RAZEM			35 000,00
2021			
Lp.	Adres nieruchomości	Zakres prac	Koszty planowane w zł.
1	Jana Pawła II 29	Remont dachu	20 000,00
2.	Jaworowa 13	Remont klatki schodowej	15 000,00
3.	Jaskółcza 20/22	-	0,00
4.	Orla 4	-	0,00
5.	Świerkowa 1	-	0,00
RAZEM			35 000,00

Zakres prac remontowych będzie weryfikowany przed przystąpieniem do jego realizacji. Remonty lokali mieszkalnych będą również wykonywane na indywidualne zgłoszenia mieszkańców, po uprzednim przeprowadzeniu wizji technicznych, mających na celu określenie zakresu prac, a także szacunkowego kosztu ich wykonania.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

Z uwagi na niewielką ilość lokali będących w mieszkaniowym zasobie Miasta, nie planuje się ich sprzedaży.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. Celem programu, w zakresie polityki czynszowej, jest stworzenie warunków, w których Miasto nie dotuje gospodarstw domowych.

Mając powyższe na uwadze należy dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta oraz koszty eksploatacji, w tym m.in. remonty, konserwację czy przeglądy techniczne. Ewentualna decyzja podniesienia stawki czynszu, z jednej strony pozwoli, w kolejnych latach, na zwiększenie nakładów na mieszkaniowy zasób Miasta proporcjonalnie do uzyskiwanych przychodów z tytułu czynszów, a tym samym zapobiegać będzie dalszej degradacji mieszkaniowego zasobu Miasta oraz optymalizować wydatki z budżetu Miasta. Z drugiej strony, taka decyzja podniesie koszty użytkownika lokalu mieszkalnego przez gospodarstwa domowe ze wszystkimi możliwymi konsekwencjami finansowymi i społecznymi np. możliwością zwiększenia zadłużenia, poniesienia kosztów eksmisji czy także zwiększenia obszaru patologii.

Dlatego też, decyzja o podwyższeniu stawki czynszu najmu powinna być poprzedzona przeprowadzeniem szczegółowej analizy skutków jakie może wywołać.

W przypadku gdyby wpływy z czynszu przekraczały koszty remontów przeprowadzanych w danym roku, w takim wypadku nadwyżka zostanie przeznaczona na inwestycje poprawiające standard nieruchomości komunalnych, na których znajdują się budynki mieszkalne, albo zostanie zaliczona na koszty remontów lub inwestycji w roku następnym.

Wpływy z czynszu nie stanowią źródła finansowania dla rozbudowy zasobu mieszkaniowego Miasta.

Osoby zajmujące lokal mieszkalny, bez tytułu prawnego, są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu (bądź uregulowania stanu prawnego) do uiszczania comiesięcznego odszkodowania, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Ustala się następujące **rodzaje czynszów** w lokalach mieszkalnych:

- za lokale socjalne - wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających, opisanych w niniejszym rozdziale;
- za pomieszczenia tymczasowe - w pomieszczeniach tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki czynszu, jak w lokalach socjalnych;
- za pozostałe lokale mieszkalne - zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Podkowa Leśna nr 4/2010 z dnia 1 lutego 2010 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne w Mieście Podkowa Leśna, stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wynosi 4,73 zł, a więc na przestrzeni lat nie uległa ona zmianie.

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego winna być skalkulowana w oparciu o koszty bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych, planowane koszty ich remontów i utrzymania budynków komunalnych we właściwym stanie technicznym. Planowane koszty remontów budynków określone są na podstawie corocznych kontroli przewidzianych przez prawo budowlane.

Przez **powierzchnię użytkową lokalu** mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Stawka czynszu najmu lokali mieszkalnych nie może być niższa (średniorocznie) niż 2,2%, ani nie może przekroczyć (średniorocznie) 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej przez Wojewodę Mazowieckiego.

Składniki czynszu:

- podatek od nieruchomości,
- koszty administrowania,
- koszty konserwacji,
- koszty utrzymania technicznego budynku oraz opłaty za utrzymanie czystości i energię elektryczną części wspólnych w budynku.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest ponadto do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energię cieplną, wywóz nieczystości stałych i płynnych.

Czynniki wpływające na określenie stawek czynszu:

- położenie budynku, rodzaj zabudowy (zwarta, wolnostojąca);
- położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia;
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- ogólny stan techniczny budynku, w tym szczegółowe określenie stanu technicznego budynku z uwzględnieniem wieku budynku oraz wykaz części składowych, których wymiana lub remont kapitalny ma wpływ na ocenę stanu technicznego.

Czynniki wpływające na podwyższenie stawki czynszu:

- położenie lokalu w budynku w centrum Miasta – 20%
- wyposażenie lokalu w kanalizację oraz wc – 20%
- wyposażenie lokalu w gaz – 30%,
- wyposażenie lokalu w łazienkę – 30%

Czynniki podwyższające nie sumują się.

Miastu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonało w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu. Podstawą dokonania podwyżki jest protokół potwierdzający fakt, o którym mowa w poprzednim zdaniu.

Czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu:

- położenie łazienki poza lokalem – 15%
- ciemna kuchnia – 10%
- wspólne z najemcami innych lokali mieszkalnych wc – 20%
- położenie lokalu mieszkalnego w suterenie – 10%

Suma wszystkich zniżek, opisanych powyżej, stosowanych przy ustalaniu stawki czynszu, nie może przekroczyć 40%. Stawka czynszu, ustalona po uwzględnieniu wszystkich obniżek, o których mowa powyżej, nie może być niższa od stawki czynszu dla lokalu socjalnego.

Najemcy lokali mieszkalnych mogą skorzystać z różnych programów osłonowych funkcjonujących w Mieście, które wynikają z:

- 1) przepisów prawa powszechnie obowiązującego w szczególności:
 - a) pobierania dodatków mieszkaniowych – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 i 984 oraz z 2015 r. poz. 693),
 - b) korzystania z pomocy społecznej – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 930 t.j.).
- 2) przepisów prawa miejscowego:
 - a) skorzystanie z możliwości odroczenia terminu płatności należności, rozłożenia należności na raty, a w przypadkach szczególnych również umorzenie należności,

a) Warunki obniżenia czynszu najmu.

W sytuacji gdy najemca nie posiada uprawnień do dodatku mieszkaniowego przewidzianego w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 180 ze późn. zm.), na jego wniosek złożony wraz z wymaganymi dokumentami, opisanymi poniżej, czynsz może zostać obniżony w następujący sposób:

- 1) dla lokali mieszkalnych oddanych w najem na czas nieoznaczony:
 - **maksymalnie o 20% wysokości czynszu** - dla osób samotnych, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury wyliczonej, na podstawie obowiązujących, na dzień złożenia wniosku, przepisów;
 - **maksymalnie o 10% wysokości czynszu** - dla rodzin, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% najniższej emerytury wyliczonej, na podstawie obowiązujących, na dzień złożenia wniosku, przepisów.
- 2) dla lokali socjalnych oddanych w najem:
 - **maksymalnie o 20% wysokości czynszu** - dla osoby samotnej, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury wyliczonej, na podstawie obowiązujących, na dzień złożenia wniosku, przepisów;
 - **maksymalnie o 10% wysokości czynszu** - dla rodzin, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury wyliczonej, na podstawie obowiązujących, na dzień złożenia wniosku, przepisów.

b) Zasady obniżenia czynszu:

Obniżki czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

1. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
2. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji upoważniony pracownik Urzędu Miasta może przeprowadzić wywiad środowiskowy oraz zażądać od najemcy i innych członków gospodarstwa domowego złożenia oświadczenia majątkowego, a także dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru kwestionariusza wywiadu środowiskowego i oświadczenia majątkowego stosuje się odpowiednie przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
3. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli przeprowadzony, przez upoważnionego pracownika Urzędu Miasta, wywiad środowiskowy wykaze, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony. Utrata prawa do obniżenia czynszu następuje od miesiąca, w którym wystąpiły te okoliczności
4. Za nienależnie pobrane świadczenia uważa się obniżenie w czynszu, z tytułu niskich dochodów, na podstawie nieprawdziwych danych zawartych w deklaracji, o której mowa w pkt 2 powyższych zasad.

Nie obniża się czynszu gdy:

1. najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
2. najemca nie złożył oświadczenia majątkowego lub nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o których mowa w pkt 2 zasad obniżania wysokości czynszu;
3. najemca zamieszkuje w lokalu socjalnym lub tymczasowym;
4. najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez Miasto lokalu zamiennego (powyższe dotyczy propozycji zamiany złożonych najemcy po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały);
5. najemca zalega z zapłatą należności co najmniej za 1 miesiąc płatności za zajmowany lokal mieszkalny i nie zawarł porozumienia określającego warunki spłaty należności;
6. w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu najemca ma przyznany dodatek mieszkaniowy.

Obniżenie czynszu, opisane powyżej, nie znajdują zastosowania w stosunku do stawki czynszowej za nowe lokale mieszkalne, do których kierowani są najemcy z zasobu komunalnego, którzy wyrazili wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu oraz lokali wynajętych w drodze przetargu na zasadach czynszu wolnorynkowego.

Rozdział V

Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

a) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021

1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne. Ponadto, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta i poprawy stanu budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, źródłem finansowania mogą być również:
 - 1) środki własne Miasta;
 - 2) inne dochody.
2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta przeznacza się w szczególności na:
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych),
 - 2) koszty remontów, konserwacji, usuwanie awarii,
 - 3) wydatki inwestycyjne.

b) Zestawienie wysokości wydatków w latach 2017-2021

Rok	Koszty zarządu	Eksploatacja bieżąca	Remonty	Inwestycje	Łącznie
2017	X	12 000 zł	130 000 zł	X	142 000,00 zł
2018	X	12 600 zł	100 000 zł	X	112 600,00 zł
2019	X	13 230 zł	80 000 zł	X	93 230,00 zł
2020	X	13 892 zł	35 000 zł	X	48 892,00 zł
2021	X	13 892 zł	35 000 zł	X	48 892,00 zł

c) Sposób i zasady zarządzania lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zarządza Burmistrz Miasta przy pomocy Urzędu Miasta.

Z uwagi na wielkość zasobu i zasady racjonalnej gospodarki, administrowanie mieszkaniowym zasobem prowadzone jest przez pracowników Urzędu Miasta.

Nadzór nad stanem technicznym zasobu i prowadzenie prac remontowych, w szczególności: planowanie, realizacja, nadzór nad wykonawcami i prowadzenie prawidłowej dokumentacji dotyczącej tychże prac, prowadzone jest przez Referat Infrastruktury Komunalnej.

Obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzona jest przez Referat Infrastruktury Komunalnej.

Prowadzenie gospodarki lokalami mieszkalnymi, w oparciu o zasady wynajmowania lokali i obowiązki ustawowe nałożone na samorząd terytorialny, sporządzanie i archiwizacja umów najmu, a także koordynacja działań faktycznych i prawnych związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym, należą do zadań pracownika pełniącego funkcję Inspektora ds. gospodarki nieruchomościami.

Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10. każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę. Na wniosek najemcy zamieszkującego w mieszkaniowym zasobie Miasta, Burmistrz Miasta może w wyjątkowych sytuacjach umorzyć zaległy czynsz najmu lub rozłożyć na miesięczne raty. Zasadnym jest wprowadzenie programu odpracowania zaległości czynszowych, którego celem będzie osiągnięcie lepszych wyników windykacyjnych. Wdrożenie powyższej procedury umożliwi odpracowanie zaległości czynszowych. Odpracowanie, o którym mowa powyżej odbywałoby się na zasadach prac porządkowych oraz utrzymania czystości wokół nieruchomości czy też drobnych prac naprawczych wewnątrz budynku.

Rozdział VI

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

1. Wynajem jako częściowe uzupełnienie lokali mieszkalnych.
2. Kontynuacja działań w sprawie odzyskania lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Jaworowej 13. Lokatorzy nie korzystają z lokalu od 1991 r.
3. Przyjęcie polityki przekształcenia lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
4. Dążenie do zabezpieczenia środków finansowych adekwatnych do kosztów niezbędnych remontów i modernizacji lokali w budynkach będących w mieszkaniowym zasobie Miasta.
5. W mieszkaniowym zasobie Miasta zabezpiecza się pomieszczenie tymczasowe w budynku położonym przy ul. Świerkowej 1, które przeznacza się na wynajem nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.
6. Z uwagi na niewielką ilość lokali będących w mieszkaniowym zasobie Miasta, nie planuje się ich sprzedaży ani w drodze przetargu ani na rzecz najemcy.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Podkowa Leśna na lata 2017-2021

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Podkowa Leśna jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr 61/XIV/2011 Rady Miasta Podkowy Leśnej „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Podkowa” z dnia 26 października 2011 roku obejmował lata 2012-2016. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Podkowa Leśna na lata 2017 – 2021 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna

/-/

Artur Tusiński