

UCHWAŁA NR/...../2011
z dnia
Rady Miasta Podkowa Leśnej

w sprawie zmiany uchwały Nr 144/XXXIII/2009 z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Podkowa Leśna na lata 2010-2014”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) - Rada Miasta Podkowa Leśna uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę załącznika do uchwały Nr 144/XXXIII/2009 z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Podkowa Leśna na lata 2010-2014”, w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Podkowa Leśna.

§ 3.

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

UZASADNIENIE

Obowiązek opracowania przez gminę a następnie uchwalenie przez Radę wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, wynika z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 Nr 31 poz. 266 z późn. zm.). Ustawa ta określa, że program ten powinien być opracowany co najmniej na 5 kolejnych lat.

Ponieważ do zasobu mieszkaniowego miasta zostały włączone dodatkowe dwa lokale oraz zostały uaktualnione potrzeby remontowe domów komunalnych należało zmienić „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta” na kolejne lata.

*Kierownik Referatu
Planowania i Rozwoju Miasta
/-/
M. Wdowiak-Wojtków*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr / /.....
Rady Miejskiej w Podkowie Leśnej
z dnia r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA ZASOBEM
MIESZKANIOWYM
MIASTA PODKOWA LEŚNA
NA LATA 2012 – 2016**

Podkowa Leśna

Wstęp

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Posiadanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy pozwala ustalić odpowiednią strategię finansowania gospodarki mieszkaniowej, ustalić wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty i modernizację istniejących budynków komunalnych, jak również na budowę nowych.

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

Obecnie na zasób mieszkaniowy gminy składają się lokale w trzech budynkach komunalnych znajdujące się w Podkowie Leśnej przy ul. Jaworowej 13, ul. Jana Pawła II 29 i przy ul. Świerkowej 1. Każdy z budynków wraz z gruntami stanowi własność Miasta. Budynki w całości lub w części wykorzystywane są jako zasób mieszkań komunalnych.

Miasto nie posiada lokali socjalnych.

Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego obrazują poniższe tabele.

ul. Jaworowa 13, działka 195 obręb 11, KW 26322, powierzchnia: 1611m², w tym budowlana 636m².

Nr lok..	Powierzchnia użytkowa	Ilość Pokoi	Powierzchnia pokoi	Ilość mieszkańców
1.	72	3	54	2
2.	72	3	54	5
3.	52	2	39	2
3.a	22	1	15	2
4.	39	1	19	1
4.a	33	1	20	2
5.	39	1	15	2
6.	41	1	15	1
Razem	370	13	231	17

ul. Jana Pawła II 29, działka 79 obręb 11, KW 26061, powierzchnia: 2853m², w tym budowlana 765m²

Nr lok..	Powierzchnia użytkowa	Ilość Pokoi	Powierzchnia pokoi	Ilość mieszkańców
1.	51	1	27	2
2.	51	1	27	1
3.	49	2	36	5
4.	46	1	21	2
5.	46	1	26	1
6.	36	1	15	1

7.	52	2	30	2
8.	84	3	52	5
Razem	415	12	234	20

ul. Świerkowa 1, działka 20 obręb 7

Nr lok.	Powierzchnia użytkowa	Ilość pokoi	Powierzchnia pokoi	Ilość mieszkańców
1	30	1		1
2	68,5	3		-

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

Budynek przy ulicy Jaworowej 13

Budynek wielorodzinny. Dach został wymieniony w 2007 r. Zawilgocone są ściany zewnętrzne, a także fundamenty pozbawione izolacji. Instalacje sanitarne są zużyte w znacznym stopniu, w 2009 i 2010 roku wymieniono oba piony hydrauliczne. Stolarka okienna i drzwiowa częściowo wymieniona przez lokatorów i Urząd Miasta. W pozostałej części bardzo zniszczona i nieszczelna. Tynki opukane, obite i nowe w miejscach usuniętych, cegły zwietrzałe wymienione. Schody na klatce schodowej odmalowane. Nowe kominy. Brak wentylacji pomieszczeń piwnicznych. Do budynku oraz do jednego z mieszkań został w 2010 roku doprowadzony gaz na koszt lokatora.

Budynek przy ul. Jana Pawła II 29

Budynek wielorodzinny. Ubytki w tynku elewacji. Wymaga naprawy stolarka okienna. Ubytki gzymsów.

Lokale przy ul. Świerkowej 1

Dwa lokale mieszkalne w budynku drewnianym przy ul. Świerkowej 1. Udrożnienie przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Remont dachu pokrytego papą wykonano w 2011 roku.

Potrzeby remontowe dla poszczególnych budynków wraz z kosztami szacunkowymi obrazuje poniższe zestawienie.

Plan remontów budynków komunalnych

2012

Lp	Zadanie	Zakres prac	Koszty planowane
1	Jana Pawła II 29	Wymiana instalacji kanalizacyjnej i wodnej	45 000 pln
		Częściowa wymiana stolarki okiennej	15 000 pln
2	Jaworowa 13	Wykonanie izolacji pionowej piwnic budynku wraz z odprowadzeniem wód deszczowych , wykonanie nowej opaski wokół budynku.	30 000 pln
	Razem		90 000 pln

2013

Lp	Zadanie	Zakres prac	Koszty planowane
1	ul. Jana Pawła II 29	Uzupełnienie tynków, gzymsów attyk, słupów i filarów wraz z obróbkami blacharskimi	25 000
		Częściowa wymiana stolarki okiennej	20 000
2	ul. Jaworowa 13	Remont klatki schodowej	15 000
	Razem		60 000

2014

Lp	Zadanie	Zakres prac	Koszty planowane
1	ul. Jana Pawła II 29	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	40 000 pln
2	ul. Jaworowa 13	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	60 000 pln
	Razem		100 000 pln

2015

Lp	Zadanie	Zakres prac	Koszty planowane
1	ul. Jana Pawła II 29	Wykonanie przyłącza gazowego	15 000 pln
		Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania zasilanego gazem ziemnym wraz z montażem regulatora pogodowego	50 000
2	ul. Jaworowa 13	Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania zasilanego gazem ziemnym wraz z montażem regulatora pogodowego	37 000 pln
	Razem		102 000 pln

2016

Lp	Zadanie	Zakres prac	Koszty planowane
1	ul. Jana Pawła II 29	Remont elewacji	70 000 pln
2	ul. Jaworowa 13	Remont elewacji	50 000 pln
	Razem		120 000 pln

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Nie planuje się sprzedaży mieszkań komunalnych z istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy w najbliższych 5 latach.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Miasta polega na dostosowaniu wysokości czynszów do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych.
2. Stawka czynszu za lokale komunalne w mieście Podkowa Leśna została ustanowiona Zarządzeniem Burmistrza Miasta Nr 2/2010 z dnia 19 stycznia 2010 r. i wynosi 4,73 zł/m².
3. Celem programu w zakresie polityki czynszowej jest stworzenie warunków, w których Miasto nie dotuje gospodarstw domowych.
4. Na świadczenia należne z tytułu najmu składają się czynsz podstawowy i opłaty eksploatacyjne. Opłaty eksploatacyjne wyliczane są w oparciu o rzeczywiście ponoszone koszty dostarczania energii do części wspólnie użytkowanej przez lokatorów i wywozu nieczystości stałych.
5. Stawka podstawowa za m² powierzchni użytkowej określana jest zarządzeniem Burmistrza i winna być skalkulowana w oparciu o planowane koszty remontów i utrzymania budynków komunalnych, traktowanych jako całość. Planowane koszty remontów budynków określone są na

podstawie corocznych kontroli przewidzianych przez prawo budowlane.

6. Wysokość czynszu z tytułu najmu jest redukowana za każdą z wymienionych niedogodności wg poniższej tabeli.

lp	Wyposażenie lokalu	Czynnik obniżający w %
1	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, łazienkę, wc, co	Stawka bazowa
2	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, łazienkę, wc oraz instalację elektryczną dla potrzeb grzewczych	5
3	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, łazienkę, wc	10
4	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, wc	15
5	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, wspólne wc	20
6	Zły stan techniczny budynku	10

7. 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.

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

9. Pomoc rodzinom najuboższym dokonywana jest na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 734 z późn. zm.). W nadzwyczajnych sytuacjach Burmistrz uprawniony jest do zastosowania uchwały Rady Miasta nr 21/V/2011 „w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu Podkowa Leśna lub jego jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu lub osób uprawnionych do udzielania tych ulg”.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

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

2. 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 Planowania i Rozwoju Miasta.

3. Obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzona jest przez Referat Planowania i Rozwoju Miasta.

4. Prowadzenie gospodarki lokalami 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.

5. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania w latach przyszłych.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016

Budynek przy ulicy Jaworowej 13

Przychód z czynszu: 18 753,96 zł.

Budynek przy ul. Jana Pawła II 29**Przychód z czynszu: 22 780,20 zł.****Lokale w budynku przy ul. Świerkowej 1****Przychód z czynszu: 2 817,48 zł.**

Koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie potrzeb remontowych będą pokrywane z wpływów z czynszu oraz częściowo z budżetu miasta, zaś w zakresie inwestycji z budżetu miasta.

7. Zestawienie wydatków w kolejnych latach (projekt)

Rok	Koszty zarządu	Eksploatacja bieżąca	Remonty	Inwestycje	Łącznie
2012	X	12 000 zł	90 000	X	102 000 zł
2013	X	12 600 zł	60 000	X	72 600 zł
2014	X	13 230 zł	100 000	X	113 230 zł
2015	X	13 892 zł	102 000	X	115 892 zł
2016	X	14 587 zł	120 000	700 000	834 587 zł

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy

1. Budowa nowego domu komunalnego.
2. Wynajem jako częściowe uzupełnienie lokali mieszkalnych.
3. Kontynuacja działań w sprawie odzyskania lokalu od Policji w budynku przy ul. Jaworowej 13. Lokatorzy nie korzystają z lokalu od 1991 r.