

**UCHWAŁA NR 144/XXXIII/2009
RADY MIASTA PODKOWY LEŚNEJ
z dnia 26 listopada 2009 roku**

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 jedn. 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 jedn. Dz. U. Z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) Rada Miasta Podkova Leśnej uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Podkova Leśna na lata 2010-2014”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc Uchwała Nr 158/XLII/97 Rady Miasta Podkova Leśna z dnia 18 grudnia 1997 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Podkova Leśna.

§ 4.

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

*Przewodniczący Rady Miasta
Podkova Leśna
/-/
Janusz Radziejowski*

Załącznik
do uchwały Nr 144/XXXIII/2009
Rady Miasta Podkowy Leśnej
z dnia 26 listopada 2009 roku

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA PODKOWA LEŚNA
NA LATA 2010 – 2014**

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.

Do połowy roku 2009 do Urzędu Miasta wpłynęło 11 podań z prośbą o przydział mieszkania, sześć podań od osób, które zamieszkują w mieszkaniach zgodnie z decyzją przydziału mieszkania kwaterunkowego, pięć od osób, które mają bardzo ciężką sytuację mieszkaniową oraz trzy rodziny z domu przy ul. Parkowej 19.

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 dwóch budynkach komunalnych znajdujące się w Podkowie Leśnej przy ul. Jaworowej 13 i ul. Jana Pawła II 29 (trzeci przy ul. Parkowej 19 został wyłączony w całości z użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 19 czerwca 2009). Każdy z budynków wraz z gruntami stanowi własność Miasta. Budynki w całości 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	3
2.	72	3	54	5
3.	52	2	39	2
3.a	22	1	15	2
4.	39	1	19	2
4.a	33	1	20	2
5.	39	1	15	3
6.	41	1	15	3
Razem	370	13	231	22

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	3
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

W latach 2009-2013 zakłada się powiększenie zasobów mieszkaniowych gminy o dwa nowo wybudowane domy komunalne.

W roku 2009 zostanie zlecony do wykonania projekt jednego budynku bliźniaczego komunalnego.

W roku 2010 przewiduje się wybudowanie budynku komunalnego, przy ul. Jaskółczej z czterema lokalami po ok. 50 m² każdy, a w 2011 roku kolejny budynek.

Po wybudowaniu tych budynków zasób mieszkaniowy powiększy się o 8 lokali.

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. Zły stan instalacji elektrycznej. Instalacje sanitarne są zużyte w znacznym stopniu, w 2009 roku wymieniono jeden pion hydrauliczny. Stolarka okienna i drzwiowa częściowo wymieniona przez lokatorów i Urząd Miasta. W pozostałej części bardzo zniszczona i nieuszczelna. Tynki opukane, obite i nowe w miejscach usuniętych, cegły zwietrzałe wymienione. Klatka schodowa wraz ze schodami odmalowane. Nowe kominy. Brak wentylacji pomieszczeń piwnicznych. Drewniane podłogi są bardzo zniszczone.

Budynek przy ul. Jana Pawła II 29

Budynek wielorodzinny. Ubytki w tynku elewacji. Wymagające naprawy płyty balkonowe nad wejściem głównym oraz stolarka okienna. Ubytki gzymsów.

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

Plan remontów budynków komunalnych

2010

Lp	Zadania	Zakres prac	Koszty planowane
1	ul. Jana Pawła II 29	Naprawa gładzi cementowej płyt balkonowych wraz z obróbkami blacharskimi	7 000 pln
2	ul. Jaworowa 13	Naprawa gładzi cementowej płyty balkonowej wraz z obróbkami blacharskimi, naprawa pionu hydraulicznego	13 000 pln
	Razem		20 000 pln

2011

Lp	Zadanie	Zakres prac	Koszty planowane
1	Jana Pawła II 29	Uzupełnienie tynków, gzymsów attyk, słupów i filarów wraz z obróbkami blacharskimi	20 000 pln
2	Jaworowa 13	Wykonanie izolacji pionowej piwnic budynku wraz z odprowadzeniem wód deszczowych , wykonanie nowej opaski wokół budynku.	30 000 pln
	Razem		50 000 pln

2012

Lp	Zadanie	Zakres prac	Koszty planowane
1	ul. Jana Pawła II 29	Wymiana stolarki okiennej	90 000 pln
2	ul. Jaworowa 13	Wymiana stolarki okiennej	60 000 pln
	Razem		150 000 pln

2013

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 przyłącza gazowego	15 000 pln
		Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania zasilanego gazem ziemnym wraz z montażem regulatora pogodowego	37 000
	Razem		117 000 pln

2014

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. Uchwałą Nr 158/XLII/97 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 18 grudnia 1997 r. ustalona została podstawowa stawka czynszu na kwotę 4,30 zł/m². Niniejsza uchwała uchyla uchwałę Nr 158/XLII/97. Nowa podstawowa stawka czynszu zostanie wprowadzona zarządzeniem Burmistrza.
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

Ponadto stawki czynszu mogą być obniżone w przypadkach określonych w poniższej tabeli.

lp	Usytuowanie lokalu	Czynnik obniżający w %
1	Lokal bez tarasu, balkonu	10
2	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 34/IX/2007 „W sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych Miasta Podkowy Leśnej”.
10. W sytuacji, gdy powierzchnia użytkowa mieszkania przekracza 20m² na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym, a 30m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, czynsz za najem lokalu ulega podwyższeniu o 10% za 1m² powyżej ustanowionej normy.

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 Finansowy.
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 2009-2013

Budynek przy ulicy Jaworowej 13
Przychód z czynszu: 11 476 zł.

Budynek przy ul. Jana Pawła II 29
Przychód z czynszu: 10 353 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
2010	X	10 500 zł	20 000	700 000 zł	730 500 zł
2011	X	11 025 zł	50 000	700 000 zł	761 025 zł
2012	X	11 580 zł	150 000	X	161 580 zł
2013	X	12 160 zł	117 000	X	129 160 zł
2014	X	13 376 zł	120 000	X	133 376 zł

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

1. Budowa nowych domów komunalnych.
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.

*Przewodniczący Rady Miasta
Podkowa Leśna
/-/
Janusz Radziejowski*