

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLVII/484/13
Rady Gminy Raszyn
z dnia 19 grudnia 2013 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RASZYN NA LATA 2014 – 2018

WSTĘP

Realizując postanowienia wynikające z przepisów art. 4 oraz art. 21 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 z późniejszymi zmianami) opracowany został wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018.

Gmina Raszyn realizując postanowienia wynikające z przepisów prawa będzie kontynuować działania, które zaspokoją potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej.

Zakłada się, że w okresie objętym programem w zależności od możliwości finansowych nastąpią zmiany w liczbie nowych lokali tworzących te zasoby, a w szczególności zwiększenie zasobu lokali socjalnych.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami).

Konieczne są zatem działania, które zabezpieczą zasoby przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowanie ich w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie zasad zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, co pozwoli na stworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Mając na względzie ograniczone możliwości finansowe gminy umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego oraz coraz większą liczbę osób oczekujących na otrzymanie lokalu, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi budynki, w których wyodrębniono własność lokali, jak i budynki będące w całości własnością gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 19 grudnia 2013 r. stanowi 85 lokali w 17 budynkach (tabela nr 1) w tym 50 lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony w budynkach będących w całości własnością gminy (tabela nr 2), 12 lokali we wspólnotach mieszkaniowych (tabela nr 3), 22 lokale socjalne (tabela nr 4) oraz 1 lokal z przeznaczeniem na wynajem na czas trwania stosunku pracy (tabela nr 5) .

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 2 948,6 m².

Tabela nr 1

Mieszkaniowy zasób gminy

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m²
1.	Raszyn, Al. Krakowska 49	5	150,2
2.	Raszyn, Al. Krakowska 57	5	114,4
3.	Raszyn, Al. Krakowska 109	1	24,9
4.	Raszyn, Al. Krakowska 109A	2	117,7
5.	Raszyn, Al. Krakowska 109B	2	85,7
6.	Raszyn, Al. Krakowska 109C	1	29,0
7.	Raszyn, ul. Lotnicza 2	2	68,0
8.	Raszyn, ul. Lotnicza 10	4	122,0
9.	Raszyn, ul. Młynarska 1	4	119,0
10.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6A	16	569,9
11.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	16	569,9
12.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6C	16	569,9
13.	Raszyn, ul. Niska 19	3	74,4
14.	Raszyn, ul. Sportowa 10	1	42,1
15.	Raszyn, ul. Sportowa 10a	3	59,9
16.	Podolszyn Nowy, ul. Olszynowa 42	3	187,6
17.	Szkoła Podstawowa w Ładach	1	44,0
	Ogółem:	85	2 948,6

Tabela nr 2

Lokale mieszkalne (przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony) w budynkach będących w całości własnością Gminy Raszyn

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia uż. w m ²
1.	Raszyn, Al. Krakowska 49	4	120,9
2.	Raszyn, Al. Krakowska 57	3	78,4
3.	Raszyn, ul. Lotnicza 10	3	103,0
4.	Raszyn, ul. Młynarska 1	3	93,5
5.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6A	15	543,2
6.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	3	102,5
9.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6C	16	569,9
10.	Raszyn, ul. Niska 19	2	61,4
11.	Szkoła Podstawowa w Ładach	1	44,0
	Ogółem:	50	1 716,8

Tabela nr 3

Lokale mieszkalne w budynkach będących współwłasnością Gminy (wspólnoty)

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Raszyn, Al. Krakowska 109, 109A,B,C	6	257,3
2.	Raszyn, ul. Lotnicza 2	2	68,0
3.	Raszyn, ul. Sportowa 10	1	42,1
4.	Raszyn, u. Sportowa 10A	3	59,9
	Ogółem:	12	427,3

Tabela nr 4

Lokale socjalne

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Raszyn, ul. Lotnicza 10	1	19,0
2.	Raszyn, Al. Krakowska 49	1	29,3
3.	Raszyn, ul. Młynarska 1	1	25,5
4.	Raszyn, ul. Niska 19	1	13,0
5.	Raszyn Al. Krakowska 57	2	36,0
6.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	13	467,4
7.	Podolszyn Nowy, ul. Olszynowa 42	3	187,6
	Ogółem lokali:	22	777,8

(obiekt wyróżniony – w pierwszej kolejności do wysiedlenia mieszkańców)

Tabela nr 5

Lokale z przeznaczeniem na wynajem na czas trwania stosunku pracy

Lp.	Adres budynku	Nr lokalu	Powierzchnia w m ²
1.	Raszyn, Nadrzeczna 6A	2	26,7

3. Ocena stanu technicznego i wyposażenia budynków:

Budynki zarządzane przez Gminę Raszyn to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie.

Starsze budynki ze ścianami murowanymi, stropami, klatkami schodowymi i dachami drewnianymi ze względu na wiek i konstrukcję, są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na:

- a) pękanie elementów spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów,
- b) brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieuszczelnienie pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń.

W najgorszym stanie technicznym są lokale w budynku położonym przy ul. Olszynowej 42 w Podolszynie Nowym. W związku z tym, planuje się przeznaczyć budynek do wyburzenia.

W najlepszym stanie technicznym jest kompleks trzech budynków z 48 mieszkaniami, który powstał w 2010 roku przy ul. Nadrzecznej w Raszynie.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela Nr 6

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali służbowych	Łączna ilość lokali
2014	17	53	24	1	78
2015	17	50	25	1	76
2016	18	53	38	1	92
2017	18	52	39	1	92
2018	18	51	40	1	92

5. Realizacja nowego budownictwa mieszkaniowego:

Uwzględniając duże zapotrzebowanie mieszkańców Gminy Raszyn na lokale mieszkalne, w ramach inwestycji komunalnych planuje się budowę budynku przy ul. Olszynowej 42 w Podolszynie Nowym z 16 lokalami (w tym 13 lokali socjalnych), (tab. Nr 6).

Koszt budowy nowego budynku komunalnego finansowany będzie z budżetu Gminy Raszyn oraz środków pomocowych.

Na lokale socjalne, będą również przekwalifikowane zwalniane lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym we wszystkich budynkach komunalnych.

Rozdział II

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

1. W latach 2014 - 2018 planuje się realizację remontów na kwotę ok. 224 000,00 zł.
2. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wykonanie wentylacji grawitacyjnej w lokalach oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych.
3. Zakłada się przeniesienie mieszkańców z budynku przeznaczonego do rozbiórki.
4. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał.

Znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy.

Plan remontów przedstawia się następująco:

Tabela nr 7

Rodzaj remontów	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
Instalacje elektryczne	0	5.000	5.000	10.000	5.000
Remonty dekarские, wymiana dachu, remont kominów	0	15.000	10.000	10.000	10.000
Roboty malarskie	0	10.000	7.000	10.000	7.000
Instalacje wod - kan.	0	10.000	-	-	-
Wykonanie wentylacji grawitacyjnej	40.000	-	-	-	-
Inne roboty	0	20.000	20.000	15.000	15.000
Ogółem w zł.	40 000	60 000	42 000	45 000	37 000

Planowane koszty mogą ulec zmianie, co zostanie uwzględnione w rocznym szczegółowym planie remontów.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2018

1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym tylko najemcom posiadający umowy zawarte na czas nieoznaczony.
2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami(Dz.U. postanowień 2004r Nr 261, poz. 2603 z póź. zm.) oraz postanowień uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.
3. Biorąc pod uwagę postulaty dotychczasowych najemców oraz zasady ekonomii, planuje się w latach 2014-2018 sprzedaż 4- ch lokali mieszkalnych przy ul. Sportowej 10 i 10a, 2-ch lokali przy ul. Lotniczej 2 w Raszynie oraz 6-ciu lokali w budynkach położonych w Raszynie przy Al. Krakowskiej 109,190A,B i C.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne
 - za lokale socjalne
2. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014-2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Stawki bazowe czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, za lokal ustalone zostaną w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej budynku w danym roku, z uwzględnieniem ogólnego stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn, wg kategorii:

Kategoria I

Lokale mieszkalne w budynkach nowo wybudowanych oraz w których wykonano kapitalny remont lub adaptację po 2009r.

- 2014 rok - 3,0% wartości odtworzeniowej 1 m² p. u. budynku
- 2015 rok - 3,0 % wartości odtworzeniowej 1 m² p. u. budynku
- 2016 rok - 3,0 % wartości odtworzeniowej 1 m² p. u. budynku
- 2017 rok - 3,0 % wartości odtworzeniowej 1 m² p. u. budynku
- 2018 rok - 3,0 % wartości odtworzeniowej 1 m² p. u. budynku.

Kategoria II

Lokale mieszkalne w pozostałych budynkach

- 2014 rok - 2,0% wartości odtworzeniowej 1 m² p. u. budynku
- 2015 rok - 2,5 % wartości odtworzeniowej 1 m² p. u. budynku
- 2016 rok - 2,5 % wartości odtworzeniowej 1 m² p. u. budynku
- 2017 rok - 3,0 % wartości odtworzeniowej 1 m² p. u. budynku
- 2018 rok - 3,0 % wartości odtworzeniowej 1 m² p. u. budynku.

5. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, którego wysokość ogłasza Wojewoda Mazowiecki co 6 miesięcy w Dzienniku Województwa Mazowieckiego w drodze obwieszczenia.

6. Podstawowy standard lokalu mieszkalnego, dla którego naliczany jest czynsz wg stawki bazowej obejmuje instalację elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną i co.

7. Ustala się czynniki obniżające wartość czynszu;

lokal mieszkalny bez gazu sieciowego - obniżenie czynszu o 10 %

lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej – obniżenie czynszu o 10%

lokal mieszkalny bez instalacji kanalizacyjnej – obniżenie czynszu o 10%

lokal bez łazienki i wc – obniżenie czynszu o 10%

lokal bez instalacji co - obniżenie czynszu o 15%

lokal w suterenie – obniżenie czynszu 10 %

lokal na poddaszu – obniżenie czynszu o 5 %

lokal mieszkalny w budynku o złym stanie technicznym np. budynek przeznaczony do rozbioru lub remontu kapitalnego – obniżenie czynszu o 10%.

8. objaśnienia czynników obniżających wartość czynszu:

a) przez gaz sieciowy w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie na koszt wynajmującego instalacji gazowej. Obniżenie stawki czynszu nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzewania wody, zainstalowane na koszt wynajmującego,

b) przez instalację wodociągową w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie instalacji wodociągowej na koszt wynajmującego,

c) przez instalację kanalizacyjną w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie instalacji kanalizacyjnej na koszt wynajmującego,

d) obniżenie stawki czynszu z uwagi na brak w.c. ma miejsce wówczas, gdy w.c. znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne),

e) przez łazienkę rozumie się, wydzielone na koszt wynajmującego w lokalu pomieszczenie posiadające instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody (dostarczanej centralnie, bądź z lokalnej kotłowni, a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu) umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego itp.),

f) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,

g) przez lokal w suterenie rozumie się lokal położony poniżej poziomu gruntu,

h) przez lokal na poddaszu rozumie się lokal na ostatnim piętrze, położony bezpośrednio pod dachem.

9. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie niniejszych zasad.

10. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających wartość czynszu.

11. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy.

Rozdział V

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

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Wójta Gminy w Raszyn zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o ochronie praw lokatorów wymienionej na wstępie.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania są:

1. Czynsze za najem lokali mieszkalnych,
2. Czynsze za najem lokali użytkowych,
3. Dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
4. Dotacje z budżetu państwa.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 8

Tabela nr 8

Koszty/lata	2014	2015	2016	2017	2018
Bieżąca eksploatacja	95 000	97 000	102 000	104 500	101 500
Remonty budynków	40 000	60 000	42 000	45 000	37 000
Inwestycje	0	0	0	0	0
Razem:	135 000	157 000	144 000	149 500	138 500

Inwestycje prowadzone będą zgodnie z corocznym harmonogramem inwestycyjnym Gminy Raszyn ujętym w corocznych uchwałach budżetowych.

Rozdział VIII

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

Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości,
- 3) podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
- 4) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 6) przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności :

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.