

Projekt

z dnia 18 września 2012 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mszczonów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z późn. zm.) w związku z 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 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Miejska w Mszczonowie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mszczonów na lata 2012-2016, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

§ 3. Traci moc uchwała nr XI/94/03 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 21 października 2003r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mszczonów /Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 278, poz.7363/.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Łukasz Koperski

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Mszczonowie

z dnia.....2012 r.

**PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MSZCZONÓW
NA LATA 2012-2016**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Mszczonów w poszczególnych latach.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Mszczonów wchodzi lokale mieszkalne, położone w :

- budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej (ośrodki zdrowia, szkoły), będące w całości własnością Gminy (tabela nr 1)
- budynkach Wspólnot Mieszkaniowych(tabela nr 2)
- budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie(tabela nr 3)
- budynkach przy szkołach podstawowych (tabela nr 4)

Na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowego zamieszkania, będą przeznaczone , zwalniane lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym.

Planowane remonty budynków mieszkalnych w latach przyszłych zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie stanu obecnego.

Mieszkaniowy zasób miasta i gminy Mszczonów obejmuje:

Tabela nr 1

Wykaz budynków mieszkalnych będących 100% własnością Gminy i lokali w nich zlokalizowanych, administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mszczonowie.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali komunalnych
1	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 14	105,00	5
2	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 14a	26,5	1
3	Mszczonów, ul. Grójecka 6	88,00	4
4	Mszczonów, ul. Żyrardowska 8	86,80	3
5	Osuchów , ul. Piekarska 2	26,70	1
6	Osuchów , ul. Piekarska 4	117,40	2
7	Piekary, ul. Piekarska 28	91,00	3
8	Lindów, ul. Długa 19	72,00	2
9	Gąba , ul. Socjalna 6A	61,50	2
10	Gąba, ul. Socjalna 6	189,00	11
RAZEM		785,90	34

Tabela nr 2

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali komunalnych
1	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 1	28,20	1
2	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 3	203,10	5
3	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 5	47,10	1
4	Mszczonów, ul. Żyrardowska 4	117,50	3
5	Mszczonów, ul. Spokojna 1	133,63	4
6	Mszczonów, ul. Spokojna 2	60,60	1
7	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 23	70,00	3
Razem		660,13	18

Tabela nr 3

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zlokalizowanych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowejw Mszczonowie

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali komunalnych
1	Mszczonów, ul. Dworcowa 3	37,90	1
2	Mszczonów, ul. Tysiąclecia 2	37,90	1
3	Mszczonów, ul. Północna 2	43,10	1
4	Mszczonów, ul. Jeżynowa 2	32,00	1
Razem		150,90	4

Tabela nr 4

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zlokalizowanych w budynkach przy Szkołach Podstawowych „Domy Nauczyciela” na terenie gminy i miasta Mszczonów

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali komunalnych
1	Lutkówka, ul. Szkolna 1A	209,00	4
2	Mszczonów, ul. Warszawska 27	183,00	6
Razem		390,00	10

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

Po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków przewiduje się, że w ramach posiadanych środków wykonywane będą remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa technicznego budynków oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, a w szczególności: remonty dachów i elewacji.

Tabela nr 5

Plan remontów budynków mieszkalnych w latach 2012-2016

Rok	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt
2012	Lindów ul. Długa 19	Naprawa ocieplenia budynku. Malowanie ścian zewnętrznych.	4.700 zł
2012	Piekary ul. Piekarska 28	Wymiana drzwi wejściowych . Uzupełnienie ubytków tynku. Malowanie korytarzy.	1.500 zł
2012	Gąba ul. Socjalna 6	Naprawa instalacji odgromowej.	1.000 zł
2012	Mszczonów ul. Grójecka 6	Podłączenie do kanalizacji. Malowanie klatki schodowej.	1.500 zł
2012	Mszczonów ul. Poniatowskiego 14	Przebudowa kanalizacji sanitarnej w dwóch lokalach mieszkalnych.	2.000 zł
2012	Mszczonów ul. Poniatowskiego 14a	Wykonanie izolacji oraz wylewki betonowej. Uzupełnienie ubytków tynku. Malowanie.	3.500 zł
2013	Mszczonów ul. Grójecka 6	Termomodernizacja ścian budynku Wymiana stolarki okiennej. Wykonanie brakującej opaski wokół budynku.	33.150 zł 10.600 zł 1.100 zł
2013	Mszczonów ul. Żyrardowska 8 (budynek frontowy)	Kapitałny remont dachu. Remont zarysowań budynku. Termomodernizacja ścian budynku.	27.100 zł 9.800 zł 20.000 zł
2014	Mszczonów ul. Żyrardowska 8 (przybudówka)	Remont pokrycia dachu i orynnowania. Termomodernizacja ścian.	11.000 zł 17.600 zł
2015	Mszczonów ul. Poniatowskiego 14	Kapitałny remont dachu wraz z izolacją termiczną połaci i obudową systemową GK. Remont izolacji przeciwwodnej, pionowej ścian fundamentowych	61.100 zł 8.100 zł
2016	Piekary ul. Piekarska 28	Termomodernizacja ścian budynku Remont zarysowań ścian	40.000 zł 20.000 zł

Podstawą działania w zakresie określenia planów remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy jest ocena stanu technicznego budynków oraz stopnia ich zużycia. Na stan techniczny budynków zasadniczy wpływ ma wiek, materiał wykonania, izolacje, rodzaj pokrycia dachowego, wcześniejsze remonty i sposób użytkowania przez najemców.

Planowane remonty budynków mieszkalnych w latach przyszłych zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na poziomie stanu obecnego.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rada Miejska w Mszczonowie uchwałą nr VIII/69/03 z dnia 30 czerwca 2003r. przyjęła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Mszczonów, wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczystego gruntu (przy zachowaniu prawa do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z którymi najem został zawarty na czas nieokreślony).

Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych w następujących budynkach położonych na terenie gminy Mszczonów:

1. Mszczonów, ul. Poniatowskiego 1,
2. Mszczonów, ul. Poniatowskiego 3.
3. Mszczonów ,ul. Poniatowskiego 5
4. Mszczonów , ul. Żyrardowska 4.
5. Mszczonów , ul. Spokojna 1.
6. Mszczonów , ul. Spokojna 2
7. Mszczonów , ul. Poniatowskiego 14.
8. Mszczonów , ul. Poniatowskiego 14a
9. Mszczonów , ul. Poniatowskiego 23
10. Mszczonów , ul. Grójecka 6
11. Mszczonów ,ul. Żyrardowska 8
12. Piekary, ul. Piekarska 28

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Działania w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym oraz do samofinansowania się.

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej, ustala Burmistrz Mszczonowa w drodze zarządzenia.

3. Najwyższa stawka czynszu nie może być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie mazowieckim.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

5. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- ogólny stan techniczny budynku.

6. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości oraz koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

7. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odprowadzanie ścieków, energię ciepłą, odbiór odpadów komunalnych.

8. Czynsz płatny jest w sposób i w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

9. Podwyżki czynszów odbywać się będą nie częściej niż co 12 miesięcy.

V. 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. Mieszkaniowym zasobem gminy, z wyjątkiem lokali będących we Wspólnotach Mieszkaniowych, oraz Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie, zarządza Burmistrz Mszczonowa.

2. Nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne, zarządzają wybrane przez właścicieli Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych.

3. Lokalami mieszkalnymi, położonymi w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie, zarządza Zarząd Spółdzielni.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Koszty modernizacji, w tym szczególnie koszty termomodernizacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy oraz kredytów.

W latach 2012 - 2016 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie.

Z uwagi na szybko postępującą dekapitalizację mieszkaniowego zasobu gminy oraz wymagania unijne w zakresie oszczędzania energii zachodzi pilna potrzeba przeznaczenia zwiększonych środków finansowych na remonty, modernizacje budynków.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Gmina ma obowiązek utrzymywania posiadanych lokali i nieruchomości w należyтым stanie technicznym, a jako członek wspólnot mieszkaniowych musi partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych.

Decyzje w sprawie remontów budynków, w których tylko część lokali stanowi własność komunalną, podejmują zarządy wspólnot mieszkaniowych. Nie można więc obecnie przewidzieć, które z tych budynków będą w najbliższych latach remontowane i w jakim zakresie.

Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata oraz przewidywane koszty, przedstawione są w tabeli nr 5.

VIII. Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się również poprzez planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy.

Zbycie wszystkich lokali komunalnych, w których udział gminy jest niewielki, pozwoli na pełne przyjęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami, będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.

W celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się sprzedaż lokali określonych w punkcie III.