



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 czerwca 2015 r.

Poz. 5020

UCHWAŁA NR 73/VII/7/2015 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 29 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2015 – 2019”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 oraz na podstawie art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2013r. poz. 594 ze zmianami), w związku z art.21 ust. 1 pkt.1 i ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2014 roku poz.150) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2015-2019” zwany dalej „Programem”, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna do corocznego informowania Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna o wykonanych zadaniach ujętych w „Programie” w terminie do końca marca każdego roku następującego po 2015 roku.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Cieślowski

Załącznik do Uchwały Nr 73/VII/7/2015
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 29 kwietnia 2015 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2015 - 2019

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie.
2. Opis stanu aktualnego.
3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
7. Zasady ustalania obniżek czynszu dla najemców lokali mieszkalnych osiągających niskie dochody w przeliczeniu na członka rodziny.
8. Opłata za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego.
9. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.
10. Źródła finansowania gospodarki finansowej w kolejnych latach.
11. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty konserwacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.
12. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Wprowadzenie

Zgodnie z art.4. ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym cyt. ***"Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy"***.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2015-2019, zwany dalej Programem, został przygotowany w oparciu o przepisy wynikające z art. 21 ust. 1 pkt 1 wyżej cytowanej ustawy, który ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach należących do wspólnoty samorządowej, zapewniania lokali socjalnych i lokali zamiennych, oraz tymczasowych pomieszczeń wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy.

Program ponadto ustala zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, polityki czynszowej, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych oraz wydatki inwestycyjne a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Opis stanu aktualnego

Zakład Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie (dalej ZGK) administruje 54 budynkami komunalnymi o ogólnej powierzchni **28 595,72 m²**. Są to budynki o różnym standardzie, wybudowane w latach 1900-2011, o charakterze willowym oraz budynki wielorodzinne budowane według różnych standardów i technologii (Tabela nr 1).

ZGK sprawuje także nadzór właścicielski w imieniu gminy nad 283 lokalami o łącznej powierzchni 11 131,16m² w 43 budynkach wspólnot mieszkaniowych (Tabela nr 2).

Poniżej zamieszczone są materiały informacyjne dotyczące gminnego zasobu mieszkaniowego wg stanu na dzień 01.01.2015 r. :

Wykaz budynków komunalnych

Tabela nr 1

Adres	Rok budowy	Ilość lokali	Powierzchnia całkowita budynku m ²	Pow. użytkowa lokali m ²	Ilość lokali socjalnych	Pow. lokali socjalnych m ²
Bielawska 4A	1970	8	322,55	322,55		
Broniewskiego 16	1920-1930	6	589,08	219,00	1	12,00
Broniewskiego 16A	1920-1930	1	19,65	19,65		
Brzozowa 2A	1998	21	1070,00	699,22	2	67,42
Brzozowa 2B	1998	12	681,00	541,38	2	66,24
Brzozowa 2C	2002	24	1448,30	929,61		
Brzozowa 2D	2007	24	921,00	676,75	3	84,62
Długa 21	1950	6	327,54	253,48	1	31,88
Grodzka 17 / I	1950	1	200,44	108,53		
Grodzka 17 / II	1950	1	92,76	92,76		
Jagiellońska 36	1900-1905	2	206,66	198,45		
Jasiowa 6	1930-1932	8	622,73	421,37		
Jasiowa 6A	1930-1932	3	167,14	167,14		
Jasiowa 6B	1930-1932	1	22,93	22,93		
Jaworskiego 7	1950-1960	1	66,79	66,79		
Jaworskiego 9	1950-1960	1	67,33	67,33		
Jaworskiego 11	1950-1960	1	66,65	66,65		
Jaworskiego 13	1950-1960	1	67,03	67,03		
Jaworskiego 15	1950-1960	1	70,76	70,76		
Jaworskiego 17	1950-1960	2	64,64	57,10		
Jaworskiego 19	1950-1960	1	70,64	70,64		
Jaworskiego 21	1950-1960	1	70,76	70,76		
Kozia 1A	1967	18	779,13	689,48	1	28,37
Kozia 1B	1966	19	764,24	673,94		
Kozia 1C	2005	30	1090,00	888,00		
Królewska 13	1938	6	332,80	213,01		
Królewska 13 A	1938	1	78,47	48,94		
Mickiewicza 7	1922	6	371,16	250,19	1	43,21
Mirkowska 39A	2011	25	1180,32	930,79		
Mirkowska 42	1910	12	662,02	594,26	1	31,99
Mirkowska 48	2011	80	5674,30	3296,68		
Mirkowska 48B	1992	8	301,60	301,60		
Mirkowska 48C	1992	11	349,70	349,70		
Mirkowska 48D	1992	11	349,90	349,90		
Mirkowska 48E	1992	8	301,60	301,60		
Moniuszki 22	1930	3	196,96	176,96		
Moniuszki 22A	1930	11	589,02	428,19	1	28,62
Moniuszki 22B	1930	3	642,59	341,17		

Oborska 2	1910	1	30,93	30,93		
Ogrodowa 3	1910	8	439,33	288,75	1	45,12
Ogrodowa 5	1910	8	562,40	267,00	3	117,56
Ogrodowa 7	1910	4	225,18	145,13		
Opacz 7	1965	2	199,95	179,23		
Piłsudskiego 28	1912	6	323,16	274,32		
Piłsudskiego 42	1922	6	410,07	320,38		
Pułaskiego 81	1928	4	229,38	157,79		
Słowicza 11	1920	6	210,96	210,96		
Słowicza 16	1920	12	367,05	367,05	2	60,70
Słowicza 18	1920	15	472,48	472,48	4	115,48
Sobieskiego 13	1910	8	822,61	568,27		
Warszawska 23	1910	4	356,53	258,90		
Warszawska 64	1920	5	227,60	214,30		
Wierzejewskiego 8		2	310,00	310,00		
Wilanowska 9	1956	39	2507,90	1505,01		
SUMA		511	28 595,72	20614,79	23	647,47

Wykaz lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Tabela nr 2

Adres nieruchomości	Pow. lokali gminnych m ²	Udział gminy w budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Pow. lokali socjalnych m ²
Jaworskiego 20	414,9	0,5075	14	2	57,10
Jaworskiego 21 A	335,24	0,1813	8		
Jaworskiego 21 B	718,33	0,3974	17	1	34,68
Jaworskiego 21 C	251,72	0,1617	3		
Jaworskiego 21 D	240,36	0,2598	4		
Jaworskiego 21 E	108,16	0,1223	2		
Jaworskiego 21 F	240,5	0,2573	4		
Jaworskiego 21 G	276,34	0,2143	5		
Jaworskiego 21 H	214,34	0,1672	4		
Jaworskiego 21 I	192,24	0,1296	3		
Jaworskiego 21 K	120,32	0,1282	2		
Jaworskiego 21 L	144,13	0,1251	2		
Jaworskiego 21 M	241,1	0,1644	4		
Jaworskiego 22	225,73	0,3421	7	1	20,81
Jaworskiego 23	196,52	0,3316	4		
Jaworskiego 25	286,71	0,477	6		
Jaworskiego 26	186,78	0,363	4		
Literatów 12	46,38	0,0697	1		
Literatów 14	80,31	0,1125	2		
Literatów 16	156,08	0,2737	4		
Mickiewicza 17	163,35	0,1836	4		
Mickiewicza 19	336,27	0,3027	6		
Mirkowska 34	574,76	0,8745	21	4	102,78
Mirkowska 38	628,26	0,9634	22	4	127,50
Mirkowska 44	256,07	0,6697	8	1	31,90
Mirkowska 47	166,62	0,1636	7	1	10,27
Mirkowska 49	502,77	0,7849	13	1	36,10
Mirkowska 56	373,11	0,8852	8	1	40,09
Mirkowska 58	497,51	0,3894	12		

Plac Zgody 9	633,55	0,3107	21	1	18,72
Plac Zgody 11	655,52	0,3946	18	1	26,39
Wilanowska 4 A	297,2	0,2938	8		
Wilanowska 6A	635,4	0,5341	16		
Wilanowska 8	69,92	0,0316	2		
Wilanowska 10	28,94	0,2498	1		
Wilanowska 12	70,12	0,0878	2		
Wilanowska 14	71,59	0,1238	2		
Wilanowska 15	295,2	0,3059	7		
Wilanowska 17	36,33	0,0282	1		
Wilanowska 18	47,13	0,053	1		
Wilanowska 18 A	77,95	0,076	2		
Wilanowska 20	37,4	0,0407	1		
Literatów 18	0,00	0,028			
SUMA	11131,16		283	18	506,43

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

Gmina, w celu realizacji zadań własnych z zakresu tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w latach 2015 -2019 będzie korzystała z własnego zasobu mieszkaniowego wskazanego w tab. Nr 1 i 2.

Ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna, zarządzeniem, może przekształcać lokale mieszkalne, w zależności od potrzeb, na mieszkania socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

W celu zaspokojenia rosnących potrzeb na lokale socjalne, Gmina rozpocznie proces budowy budynku z tego typu lokalami. W przypadku braku takich możliwości, Gmina może wynajmować lokale od osób trzecich, w miarę posiadanych w budżecie środków finansowych na ten cel.

Gmina będzie utrzymywała swoje zasoby mieszkaniowe w niepogorszonym stanie technicznym, poprzez realizację planu remontów.

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

W rejestrze osób oczekujących na lokal mieszkalny z zasobów komunalnych Gminy Konstancin-Jeziorna zarejestrowanych jest 278 wniosków, a o poprawę warunków mieszkaniowych (zamianę) zarejestrowanych jest 101 wniosków. Ponadto Gmina, do realizacji, posiada 59 wyroków sądu uprawniających najemców do otrzymania lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

Jednocześnie Gmina zobowiązana jest do zabezpieczania w pierwszej kolejności lokali zamiennych dla rodzin zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z uwagi na zagrożenie życia i zdrowia.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne

Tabela nr 3

L.p.	Adres nieruchomości	Rodzaj robót
Budynki Komunalne		
1	Bielawska 4A	Remont elewacji budynku wraz z dociepleniem, wykonaniem izolacji pionowej fundamentów i opaski wokół budynku
2	Broniewskiego 16	Wykonanie ław kominiarskich
3	Broniewskiego 16A	Remont - naprawa kominów
4	Brzozowa 2 C	Wykonanie ław kominiarskich
4	Brzozowa 2D	Wykonanie izolacji - ocieplenia stropodachu wraz z wymianą pokrycia z blachy i montaż ław kominiarskich
6	Kozia 1 C	Wykonanie ław kominiarskich

7	Królewska 13	Remont elewacji z ociepleniem, wykonaniem izolacji pionowej fundamentów, opaski wokół budynku i remontem balkonów.
8	Mirkowska 42	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach z wymianą WLZ (11 lokali) + przeniesienie liczników na klatkę schodową (12 lokali)
9	Mirkowska 48B	Remont i termomodernizacja budynku, w tym wymiana instalacji uziemienia ochronnego, wraz z wykonaniem gazowego centralnego ogrzewania w lokalach, z piecem gazowym dwufunkcyjnym + kominy wraz z nową instalacją ciepłej wody i centralnego ogrzewania oraz grzejnikami
10	Mirkowska 48C	Remont i termomodernizacja budynku, w tym wymiana instalacji uziemienia ochronnego, wraz z wykonaniem gazowego centralnego ogrzewania w lokalach, z piecem gazowym dwufunkcyjnym + kominy wraz z nową instalacją ciepłej wody i centralnego ogrzewania oraz grzejnikami
11	Mirkowska 48D	Remont i termomodernizacja budynku, w tym wymiana instalacji uziemienia ochronnego, wraz z wykonaniem gazowego centralnego ogrzewania w lokalach, z piecem gazowym dwufunkcyjnym + kominy wraz z nową instalacją ciepłej wody i centralnego ogrzewania oraz grzejnikami
12	Mirkowska 48E	Wykonanie gazowego centralnego ogrzewania w lokalach, z piecem gazowym dwufunkcyjnym + kominy wraz z nową instalacją ciepłej wody i centralnego ogrzewania oraz grzejnikami
13	Moniuszki 22A	Remont dachu (pokrycie + obróbki) więźby i kominów + doprojektowanie : izolacja pionowa fundamentów + opaska wokół budynku + montaż stalowych klamer zabezpieczających ściany (spękania) + remont tarasów i balkonów
14	Moniuszki 22B	Remont kapitalny budynku
15	Oborska 2	Podłączenie budynku do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej - wykonanie nowych przyłączy.
16	Ogrodowa 3	Rozbiórka lokatorskich komórek.
17	Ogrodowa 5	Remont elewacji budynku wraz z dociepleniem i wykonaniem izolacji pionowej fundamentów oraz opaski wokół budynku, remont klatki schodowej wraz z naprawą schodów.
18	Ogrodowa 7	Remont elewacji budynku wraz z dociepleniem i wykonaniem izolacji pionowej fundamentów oraz opaski wokół budynku. Remont klatki schodowej wraz z naprawą schodów.
19	Piłsudskiego 28	Termomodernizacja budynku, izolacja fundamentów, remont klatki schodowej.
20	Piłsudskiego 42	Remont elewacji z wymianą stolarki, wykonaniem izolacji pionowej fundamentów, opaski wokół budynku i remontem schodów wejściowych do budynku. Remont klatki schodowej i wymiana instalacji elektrycznej.
21	Pułaskiego 81	Remont więźby dachowej z wymianą pokrycia i obróbkami blacharskimi, remont kominów + izolacja pionowa fundamentów + opaska wokół budynku
22	Słowicza 16	Remont elewacji z ociepleniem, wykonaniem izolacji pionowej fundamentów, opaski wokół budynku., wymiana instalacji elektrycznej.
23	Słowicza 18	Remont elewacji z ociepleniem, wykonaniem izolacji pionowej fundamentów, opaski wokół budynku.
24	Sobieskiego 13	Naprawa elewacji budynku z wykonaniem izolacji pionowej fundamentów i opaską wokół budynku, remont klatki schodowej wraz z naprawą schodów.
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych		
25	Jaworskiego 20	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych z wymianą WLZ i przeniesieniem liczników na klatkę schodową.
26	Jaworskiego 22	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych z wymianą WLZ i przeniesieniem liczników na klatkę schodową.
27	Jaworskiego 25	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych z wymianą WLZ i przeniesieniem liczników na klatkę schodową.
28	Mirkowska 34	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych z wymianą WLZ i przeniesieniem liczników na klatkę schodową.
29	Mirkowska 38	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych z wymianą WLZ i przeniesieniem liczników na klatkę schodową.
30	Mirkowska 44	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych z wymianą WLZ i przeniesieniem liczników na klatkę schodową.

31	Mirkowska 47	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych z wymianą WLZ i przeniesieniem liczników na klatkę schodową.
32	Mirkowska 49	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych z wymianą WLZ i przeniesieniem liczników na klatkę schodową.
33	Mirkowska 56	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych z wymianą WLZ i przeniesieniem liczników na klatkę schodową.
34	Mirkowska 58	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych z wymianą WLZ i przeniesieniem liczników na klatkę schodową.
Inne zadania		
1	Przeglądy budowlane, kominiarskie, gazowe i elektryczne - wykonywane w terminach zgodnych z obowiązującymi przepisami.	
2	Konserwacja dachów - czyszczenie rynien i rur spustowych, odśnieżanie.	
3	Wymiana legalizacyjna wodomierzy i mierników ciepła.	

Powyższe zadania realizowane będą w zależności od posiadanego budżetu, w pierwszej kolejności mające wpływ na bezpieczeństwo lokatorów, w następnej podnoszące standard i estetykę budynków.

Planowane remonty zasobów mieszkaniowych gminy podzielono na lata 2015 – 2019:

Ø W 2015 r. przewidziano do remontu 4 budynki komunalne oraz lokale komunalne położone w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych na planowaną kwotę ok. 1.170.000,00 zł. w tym:

1. Królewska 13
2. Mirkowska 48 D
3. Piłsudskiego 28
4. Ogrodowa 3

5. Lokale komunalne położone w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych: Jaworskiego 20, 22, 25 i Mirkowska 47, 49, 56, 58

Ø W 2016 r. przewidziano do remontu 4 budynki komunalne na planowaną kwotę ok. 830.000,00 zł w tym:

1. Brzozowa 2D
2. Mirkowska 48E
3. Mirkowska 48D
4. Moniuszki 22A

Ø W 2017 r. przewidziano remont pięciu budynków komunalnych na planowaną kwotę ok. 470.000,00 zł w tym:

1. Brzozowa 2 C
2. Broniewskiego 16A
3. Kozia 1 C
4. Ogrodowa 7
5. Pułaskiego 81

Ø W 2018 r. przewidziano remont czterech budynków komunalnych na planowaną kwotę ok. 750.000 zł. w tym:

1. Mirkowska 48 C
2. Ogrodowa 5
3. Ogrodowa 7
4. Sobieskiego 13

Ø W 2019 r. przewidziano remont trzech budynków komunalnych na planowaną kwotę ok. 780.000 zł. w tym:

1. Bielawska 4 A
2. Mirkowska 48 B
3. Słowicza 18

Łączny koszt przewidzianych remontów w latach 2015-2019 wynosi ok. **4.000.000,00 zł.**

5. Planowana sprzedaż budynków i lokali oraz wykwaterowania i modernizacje.

W latach 2015-2019 planuje się sprzedaż, wykwaterowanie lokatorów i modernizację niżej wymienionych budynków.

Wykaz budynków przeznaczonych do sprzedaży, wykwaterowania lub modernizacji

Tabela Nr 4

Lp	Adres nieruchomości	Pow. nieruch. /ha/	Pow. użytk. lokali ogółem m ²	Ilość lokali mieszk./użytkowych	Ilość osób zameld.	Przeznaczenie nieruchomości
1	Wilanowska 138	4,9405	164,84	6	-	sprzedaż
2	Wilanowska 138A		77,26	1	-	sprzedaż
3	Wilanowska 138B		132,40	5	-	sprzedaż
4	Wilanowska 138C		74,34	1	-	sprzedaż
5	Mirkowska 51	0,2208	679,59	18	-	dzierżawa/sprzedaż
6	Rycerska 32	0,0985	156,79	4	-	sprzedaż
7	Letnia 14	0,1907	244,83	7	-	sprzedaż
8	Wierzejewskiego 8	0,3353	310,00	2	6	wykwaterowanie/ sprzedaż
9	Grodzka 17/I	0,3300	108,53	1	5	wykwaterowanie/ sprzedaż
10	Grodzka 17/II		92,76	1	2	wykwaterowanie/ rozbiórka/sprzedaż
11	Jagiellońska 36	0,3578	179,34	2	7	wykwaterowanie/ sprzedaż
12	Piłsudskiego 42	0,4566	202,28	6	10	wykwaterowanie/ modernizacja
13	Sobieskiego 13	0,6264	524,74	8	17	wykwaterowanie/ modernizacja
14	Moniuszki 22A	0,8079	428,19	11	23	wykwaterowanie
15	Moniuszki 22B		328,75	3	7	wykwaterowanie/ modernizacja
16	Mickiewicza 7	0,3316	250,19	6	-	sprzedaż /modernizacja
	Razem	8,6961	3954,83	82	77	

Gmina będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach w których ustanowione są wspólnoty mieszkaniowe, z zamiarem wyjścia ze wspólnot.

Gmina, dla osiągnięcia tego celu, skorzysta między innymi z uprawnień wynikających z art.21 ust.4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali gminnych w następujących budynkach wspólnot mieszkaniowych:

**Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych,
w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży**

Tabela nr 5

Lp.	Wykaz budynków	Liczba lokali do sprzedaży	Rok budowy
1	Jaworskiego 21 A	8	1984
2	Jaworskiego 21B	18	1984
3	Jaworskiego 21 C	3	1984
4	Jaworskiego 21 D	4	1984
5	Jaworskiego 21 E	2	1984
6	Jaworskiego 21 H	4	1984
7	Jaworskiego 21 I	3	1984
8	Jaworskiego 21 K	2	1984
9	Jaworskiego 21 L	2	1984
10	Jaworskiego 21 M	4	1984
11	Literatów 12	1	1950
12	Literatów 14	2	1953
13	Literatów 16	4	1954
14	Mickiewicza 17	4	1953
15	Mickiewicza 19	6	1954
16	Pl. Zgody 9	19	1996
17	Pl. Zgody 11	13	1996
18	Wilanowska 4A	9	1970
19	Wilanowska 6A	16	1970
20	Wilanowska 8	2	1970
21	Wilanowska 10	1	1962
22	Wilanowska 12	2	1970
23	Wilanowska 14	2	1970
24	Wilanowska 15	7	1954
25	Wilanowska 17	1	1954
26	Wilanowska 18	1	1954
27	Wilanowska 18A	2	1958
28	Wilanowska 20	1	1956

Uwaga: wykaz nie obejmuje budynków wspólnot mieszkaniowych objętych roszczeniami Spółki Mirkowskiej Fabryki Papieru S.A. Po korzystnym dla Gminy rozstrzygnięciu sporu, lokale zostaną przeznaczone do sprzedaży.

6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy stanowi jeden z podstawowych elementów jej strategii mieszkaniowej. W celu zapewnienia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi i należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, a także podnoszenia standardu techniczno-funkcjonalnego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych, przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna wynikające z niniejszego programu.

Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy. Czynsze ustala się na wysokości zapewniającej prowadzenie prawidłowej gospodarki mieszkaniowej zabezpieczającej techniczną trwałość mieszkaniowego zasobu gminy.

Polityka czynszowa Gminy zmierza do kształtowania stawek czynszu zapewniających samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na ich remonty.

Zmiana stawek czynszu winna być wprowadzana nie częściej niż jeden raz w roku, w oparciu o analizę ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz przewidywany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług.

2. Burmistrz Gminy ustala miesięczną stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego oraz rodzaj i poziom zwyczaj i zniżek, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz uwzględniając poniesione w poprzednim roku kalendarzowym koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych.

2.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne.

2.2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Najemcy lokali komunalnych opłacają czynsz ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Wprowadza się zasady ustalające wysokość stawki czynszowej w komunalnych zasobach mieszkaniowych Gminy z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej, w szczególności ze względu na:

- 1) położenie budynku ,
- 2) położenie lokalu w budynku, 3) ogólny stan techniczny budynku,
- 4) wyposażenie lokali.

5. Suma czynników obniżających stawkę bazową (podstawową) za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 20% wartości tej stawki.

6. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Za lokal zawierający instalację centralnego ogrzewania uznaje się lokal, gdy ciepło do niego dostarczane jest z ciepłowni osiedlowych, kotłowni lokalnych (budynkowych) lub w których zamontowane jest elektryczne ogrzewanie podłogowe mieszkań, elektryczne panele grzewcze zamontowane na ścianach w pomieszczeniach lokalu lub do których ciepło dostarczane jest z kotłów gazowych/elektrycznych zainstalowanych w lokalu - (ogrzewanie etażowe).

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

9. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego dokonał ulepszeń w lokalu mających wpływ na jej wysokość.

10. Dla lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przyjmuje się stawkę bazową jak dla pozostałych lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego. Dla tych lokali nie stosuje się obniżek czynszu.

11. Obliczenie czynszu następuje na podstawie stawki bazowej oraz sumowania zniżek i zwyczaj tj. czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu z zastrzeżeniem zapisu w pkt. 5.

7. Zasady ustalania obniżek czynszu dla najemców lokali mieszkalnych osiągających niskie dochody w przeliczeniu na członka rodziny.

1. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz stosuje obniżki naliczonego czynszu dla danego lokalu zgodnie z poniższymi zasadami.

2. Obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem punktu 8 i 9, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy, z uwzględnieniem dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli z zastrzeżeniem punktu 8:

1) Dochody gospodarstwa domowego uprawniające do zastosowania obniżek czynszu

Tabela nr 6

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
Do 75% najniższej emerytury	Do 125% najniższej emerytury	60%
Powyżej 75% do 100% najniższej emerytury	Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	40%
Powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	20%

8. Obniżki czynszu nie udziela się:

8.1. najemcom lokali socjalnych,

8.2. najemcom, którzy odmówili przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego, o niższych kosztach utrzymania,

8.3. najemcom, którzy zalegają z zapłatą należności za wynajmowany lokal mieszkalny chyba że zostanie z nimi zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

9. Obniżenia czynszu nie stosuje się jeżeli :

9.1. najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,

9.2. najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.

10. Czynsz określony według zasad zapisanych w punktach od 1 do 3, naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz czynsz naliczany z uwzględnieniem obniżek w stosunku do najemców o niskich dochodach, nie może być niższy od wysokości czynszu ustalonego jak dla lokali socjalnych.

8. Opłata za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego

1. Wysokość miesięcznej stawki opłat za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie 150 % bazowej stawki czynszu aktualnie obowiązującej bez względu na obniżki obowiązujące dla danego lokalu.

2. Wysokość miesięcznej stawki opłat za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie bazowej stawki czynszu aktualnie obowiązującej dla danego lokalu – dla osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości w regulowaniu płatności czynszowych, ale które opłacają regularnie miesięczne zobowiązania czynszowe oraz wywiązują się z postanowień zawartych porozumień określających spłatę zaległości (należność w wysokości czynszu za lokal, jaki byłyby zobowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł).

3. Wysokość miesięcznej stawki opłat za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie bazowej stawki czynszu aktualnie obowiązującej dla danego lokalu w wysokości czynszu za lokal, jaki najemca byłby zobowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł dla następujących osób:

3.1. Pozostałych w lokalu po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę – do czasu ustalenia stosunku prawnego do lokalu przez Gminę bądź sąd, pod warunkiem opłacania przez te osoby regularnie miesięcznych zobowiązań czynszowych i pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego dotyczącego lokalu.

3.2. Zamieszkujących w lokalach socjalnych po upływie okresu dotychczasowego najmu, które złożyły wnioski o ponowny najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy (do czasu decyzji Gminy) pod warunkiem opłacania przez te osoby regularnie miesięcznych zobowiązań czynszowych i pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego dotyczącego lokalu.

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

Lokalami komunalnymi w imieniu gminy, na podstawie zarządzenia Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna przekazującego budynki i lokale w administrowanie, zarządza ZGK w sposób i na zasadach określonych w obowiązujących regulacjach prawnych.

W planowanym okresie nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Zasady finansowania istniejących zasobów:

1.1. Koszty remontów i bieżącej eksploatacji będą pokrywane z czynszów za lokale mieszkalne i usługowe. Koszty administrowania budynkami i lokalami komunalnymi pokrywane są przez Gminę,

1.2. Remonty i modernizacje lokali lub budynków stanowiących własność Gminy finansowane będą z wpływów z czynszów, dochodów za wynajem lokali użytkowych oraz dotacji z budżetu gminy,

1.3. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych remonty i modernizacje części wspólnych pokrywane będą wg udziałów z wpłat Gminy na fundusz remontowy. Koszty bieżącego utrzymania nieruchomości pokrywane będą wg udziałów Gminy z wpłat na fundusz bieżący Wspólnoty – uzyskiwanych przez ZGK z opłat czynszowych lokatorów.

2. Finansowanie budowy i modernizacji budynków komunalnych.

Inwestycje w zakresie budowy i modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego finansowane będą z budżetu gminy przy ewentualnym wykorzystaniu dostępnych na te cele środków zewnętrznych.

11. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty konserwacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Planowane nakłady remontowe, konserwacyjne i administracyjne w latach 2015 – 2019

Tabela Nr 7

Rodzaj wydatków	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
Remonty	1.170.000	830.000	470.000	750.000	780.000
Konserwacja	573.827	587.025	599.353	614.336	629.695
Eksploatacja	1.055.195	1.079.464	1.102.133	1.129.686	1.157.929
Koszty zarządu	352.220	360.321	367.887	377.085	386.512
Ogółem	3.151.242	2.856.810	2.539.373	2.871.107	2.954.136

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

Gmina Konstancin-Jeziorna, w celu tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach, prowadzić będzie:

- projektowanie i budowę nowych lokali socjalnych,
- działania w zakresie pozyskiwania funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa socjalnego,
- systematyczne przeglądy stanu technicznego budynków będących w zasobach komunalnych,
- zamianę lokali z zamiarem pozyskiwania lokali o większym metrażu poprzez przekwaterowania do lokali o mniejszej powierzchni i niższym standardzie technicznym najemców, zalegających z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek najemcy deklarującego potrzebę zamieszkiwania w lokalu o mniejszej powierzchni,
- udzielanie bonifikat, przy sprzedaży lokali komunalnych określonych odrębnymi Uchwałami Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna.

Przedstawione założenia do Programu gospodarowania zasobem gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2015-2019 pozwolą w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.