

Projekt

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 2021 r.

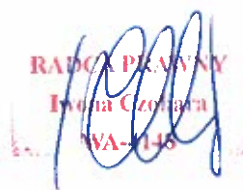
**w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Konstancin-Jeziorna na lata 2021-2025"**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2019r. poz. 506 ze zm.) oraz 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 (tekst jednolity Dz.U z 2020r. poz. 611 ze zm.) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala:

§ 1. "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2021-2025" w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej Uchwały.

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

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


RADCA PRAWNY
Iwona Czochra
WA-146

UZASADNIENIE

do Uchwały NrRady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia

.....

w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2021-2025"

W związku ze stwierdzeniem przez Wojewódzki Sąd Administracyjny nieważności Uchwały Rady Miejskiej Nr 207/VIII/15/2020 z dnia 26 lutego 2020r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2020-2024” został przygotowany nowy projekt uchwały w przedmiotowej sprawie, w którym zostały uwzględnione wszystkie uwagi zawarte w wyroku WSA z dnia 21 stycznia 2021r. Sygn.akt II SA/Wa 1197/20.

Wymóg uchwalenia przez gminy „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art.21 ust.1 pkt.1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz.611 ze zm.)


KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Komunalnej
i Spraw Lokalowych
mgr inż. Tomasz Wawrzyniak

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym zasobem
Gminy Konstancin-Jeziorna
na lata 2021 - 2025**

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie

- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
- II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej.
- 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.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VII. 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wprowadzenie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2021-2025 (zwany dalej Programem), jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) Zgodnie z art.4. ust.1 ww. ustawy cyt. *"Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy"*.

Program został przygotowany w oparciu o przepisy wynikające z art. 21 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy, który ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach należących do wspólnoty samorządowej, zapewniania najmu socjalnych lokali i lokali zamiennych, oraz tymczasowych pomieszczeń wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowym.

Celem Programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy Konstancin-Jeziorna zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Program ustala także 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.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są regulowane w oddzielnych uchwałach podejmowanych przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna.

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

Mieszkaniowy zasób Gminy Konstancin-Jeziorna (zwanej dalej Gminą) składa się z 46 budynków komunalnych będących własnością Gminy o ogólnej powierzchni 25 775,40 m², oraz 186 lokali o powierzchni 6918,57 m² w 40 budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Gmina posiada udziały. Są to budynki o zróżnicowanym standardzie, wybudowane w latach 1900-2010, o charakterze willowym oraz bloki wielorodzinne budowane według różnych standardów i technologii. Zestawienie powierzchni i wyposażenia budynków przedstawiają poniższe tabele.

Tabela nr 1. Budynek komunalne – własność gminy

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²	Wyposażenie			
					Woda i Kanalizacja miejska	Centralne ogrzewanie	Gaz ziemny	Rodzaj ogrzewania
1	Anny Walentynowicz 7	1950-1960	1	66,79	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
2	Anny Walentynowicz 9	1950-1960	1	67,33	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
3	Anny Walentynowicz 11	1950-1960	1	66,65	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
4	Anny Walentynowicz 13	1950-1960	1	67,03	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
5	Anny Walentynowicz 15	1950-1960	1	70,76	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
6	Anny Walentynowicz 17	1950-1960	2	64,64	2	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
7	Anny Walentynowicz 19	1950-1960	1	70,64	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
8	Anny Walentynowicz 21	1950-1960	1	70,76	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
9	Bielawska 4A	1970	8	322,55	8	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
10	Broniewskiego 16	1920-1930	6	589,08	5	1	1	Ogrzewanie na paliwo stałe
11	Brzozowa 2A	1998	21	1070,00	21	21	-	Ogrzewanie elektryczne
12	Brzozowa 2B	1998	12	681,00	12	12	-	Ogrzewanie elektryczne
13	Brzozowa 2C	2002	24	1 448,30	24	24	-	Ogrzewanie elektryczne
14	Brzozowa 2D	2007	24	921,00	24	24	-	Ogrzewanie elektryczne
15	Długa 21	1950	6	327,54	6	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
16	Jasiowa 6	1930-1932	8	622,73	8	8	-	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
17	Jasiowa 6A	1930-1932	3	167,14	3	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe 1 lokal na paliwo stałe
18	Jasiowa 6B	1930-1932	1	22,93	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
19	Kozia 1A	1967	18	779,13	18	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe /elektryczne
20	Kozia 1B	1966	19	764,24	19	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe /elektryczne
21	Kozia 1C	2005	30	1 090,00	30	-	-	Ogrzewanie elektryczne
22	Królewska 13	1938	6	332,80	6	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
23	Królewska 13 A	1938	1	78,47	1	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
24	Mirkowska 39A	2011	25	1 180,32	25	25	25	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
25	Mirkowska 42	1910	12	662,02	12	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe /elektryczne

26	Mirkowska 48	2011	80	5 674,30	80	80		Ogrzewanie gazowe - kotłownia
27	Mirkowska 48B	1992	8	301,60	8	1	8	Ogrzewanie elektryczne /etażowe gaz 1 lokal
28	Mirkowska 48C	1992	11	349,70	11	1	11	Ogrzewanie elektryczne /etażowe gaz 1 lokal
29	Mirkowska 48D	1992	11	349,90	11	2	11	Ogrzewanie elektryczne /etażowe gaz 2 lokale
30	Mirkowska 48E	1992	8	301,60	8	1	8	Ogrzewanie elektryczne /etażowe gaz 1 lokal
31	Moniuszki 22	1930	3	196,96	3	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
32	Moniuszki 22A	1930	11	589,02	11	-	-	Ogrzewanie etażowe gazowe
33	Moniuszki 22B	2017	3	453,30	3	3	3	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
34	Oborska 2	1910	1	30,93	1	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
35	Ogrodowa 3	1910	8	439,33	8	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
36	Ogrodowa 5	1910	8	562,40	8	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
37	Ogrodowa 7	1910	4	225,18	4	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
38	Opacz 7	1965	2	199,95	2	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
39	Opacz 8	1965	1	31,70	1	1	1	Ogrzewanie gazowe/etażowe
40	Piłsudskiego 28	1912	6	323,16	6	5	6	Ogrzewanie elektryczne 1 lokal, gazowe 5 lokali
41	Słowicza 11	1920	6	210,96	6	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe /elektryczne
42	Słowicza 16	1920	12	367,05	12	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe /elektryczne
43	Słowicza 18	1920	15	472,48	15	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe
44	Warszawska 23	1910	4	356,53	4	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe /elektryczne
45	Warszawska 64	1920	5	227,60	4	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe /elektryczne
46	Wilanowska 9	1956	39	2 507,90	39	39	38	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
	SUMA		479	25 775,40				

Tabela nr 2. Lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres nieruchomości	Pow. lokali gminnych w m ²	Ilość lokali	Wyposażenie lokali			
				Woda i kanalizacja miejska	Centralne ogrzewanie	Gaz ziemny	Rodzaj ogrzewania
1	A. Walentynowicz 20	140.90	5	5	5	-	miejska sieć c.o.
2	A. Walentynowicz 21 A	205.58	5	5	5	5	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
3	A. Walentynowicz 21 B	430.43	10	10	10	10	miejska sieć c.o
4	A. Walentynowicz 21 C	167.94	2	2	2	2	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
5	A. Walentynowicz 21 D	180.34	3	3	3	3	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
6	A. Walentynowicz 21 E	108.16	2	2	2	2	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
7	A. Walentynowicz 21 F	60.16	1	1	1	1	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
8	A. Walentynowicz 21 G	108.16	2	2	2	2	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
9	A. Walentynowicz 21 H	107.17	2	2	2	2	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
10	A. Walentynowicz 21 I	132.08	2	2	2	2	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
11	A. Walentynowicz 21 K	60.16	1	1	1	1	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
12	A. Walentynowicz 21 L	144.13	2	2	2	2	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
13	A. Walentynowicz 21M	181.08	3	3	3	3	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
14	A. Walentynowicz 22	92.00	3	3	3	-	miejska sieć c.o
15	A. Walentynowicz 23	149.50	3	3	3	-	miejska sieć c.o
16	A. Walentynowicz 25	120.04	3	3	3	-	miejska sieć c.o
17	A. Walentynowicz 26	80.29	2	2	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe
18	Literatów 12	46.38	1	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
19	Literatów 14	80.31	2	2	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe
20	Literatów 16	92.06	2	2	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe
21	Mickiewicza 17	84.17	2	2	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe
22	Mirkowska 34	501.84	19	19	19	19	Ogrzewanie na paliwo stałe /elektryczne

23	Mirkowska 38	598,66	21	21	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe /elektryczne
24	Mirkowska 44	256,07	8	8	-	-	Ogrzewanie na paliwo stałe /elektryczne
25	Mirkowska 47	71,35	5	5	5	5	miejska sieć c.o
26	Mirkowska 49	236,70	6	6	6	-	miejska sieć c.o
27	Mirkowska 56	234,89	6	6	6	-	miejska sieć c.o
28	Mirkowska 58	298,55	6	6	6	-	miejska sieć c.o
29	Plac Zgody 9	403,95	16	16	-	16	Ogrzewanie elektryczne
30	Plac Zgody 11	617,15	17	17	1	17	Ogrzewanie elektryczne/ gazowe 1 lokal
31	Wilanowska 4 A	45,60	1	1	1	1	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
32	Wilanowska 6A	239,80	6	6	6	6	Ogrzewanie gazowe - kotłownia
33	Wilanowska 8	69,92	2	2	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe
34	Wilanowska 10	28,94	1	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
35	Wilanowska 12	70,12	2	2	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe
36	Wilanowska 14	71,59	2	2	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe
37	Wilanowska 15	250,72	6	6	6	6	Ogrzewanie etażowe gazowe
38	Wilanowska 17	36,33	1	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
39	Wilanowska 18 A	77,95	2	2	2	2	Ogrzewanie etażowe gazowe
40	Wilanowska 20	37,40	1	1	1	1	Ogrzewanie etażowe gazowe
	SUMA	6918,57	186				

Tabela Nr 3. Budynki przeznaczone do wykwaterowania i sprzedaży

I.p.	Adres Nieruchomości	lata	Ilość lokali w budynku / Ilość lokali do wykwaterowania	Przeznaczenie nieruchomości
1	Bielawska 4A	2021	8/2	Wykwaterowanie i sprzedaż
2	Ogrodowa 7	2023	4/3	Wykwaterowanie i sprzedaż
3	Moniuszki 22A	2023	11/4	Wykwaterowanie
4	Broniewskiego 16	2024	6/6	Wykwaterowanie i sprzedaż

Ogółem, w poszczególnych latach, planuje się wykwaterowanie lokatorów z 4 budynków gminnych (29 lokali w tym 15 lokali do wykwaterowania) i sprzedaż 3 nieruchomości.

Tabela nr 4. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy

lata	Wielkość zasobu mieszkaniowego ogółem ilość lokali	Lokale w budynkach będących własnością gminy	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych
2021	641	471	170
2022	623	471	152
2023	600	466	134
2024	574	460	114
2025	554	460	94

Gmina, w celu realizacji zadań własnych z zakresu tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w latach 2021-2025 będzie korzystała z własnego zasobu mieszkaniowego wskazanego w tab. Nr 1 i 2.

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna, w zależności od liczby wolnych lokali i potrzeb kieruje zainteresowanych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego, najmu socjalnego lokalu lub najmu tymczasowego pomieszczenia.

W celu zaspokojenia potrzeb najmu tymczasowych pomieszczeń, ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań i w miarę posiadanych w budżecie środków finansowych na ten cel, Gmina może wynajmować pomieszczenia z rynku komercyjnego.

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

W latach obowiązywania Programu Gmina nie planuje budowy budynków komunalnych.

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

Analizując stan techniczny budynków należy stwierdzić, że wymagają one systematycznego zwiększania nakładów finansowych na remonty i modernizacje w celu poprawy bezpieczeństwa użytkowania, funkcjonalności, a także optymalizacji kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Powodem wysokich kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej są między innymi:

- a) dewastacja i brak dbałości ze strony lokatorów,
- b) postępująca dekapitalizacja starych budynków,
- c) wzrost cen usług budowlanych,
- d) poziom czynszów nie wystarczający do pokrycia kosztów remontów,
- e) wysokie koszty utrzymania budynków typu „willowego”,
- f) częste zmiany najemców i związane z tym koszty remontów (przygotowania lokali do zasiedlenia).

Gmina, na podstawie ustawy Prawo budowlane, prowadzi planowe, roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne substancji mieszkaniowej, z których wynikają potrzeby remontowo-modernizacyjne. Stanowią one podstawę do opracowywania planów remontowych. Priorytetowym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorów oraz utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie co najmniej nie pogorszonym. Systematyczna realizacja planów remontowych winna doprowadzić do poprawy stanu technicznego budynków i komfortu ich użytkowania.

Ustala się priorytety w planowaniu i realizacji remontów:

1. zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców,
2. zapobieżenie degradacji zasobu mieszkaniowego,
3. obniżenie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
4. poprawa estetyki budynków.

W okresie objętym niniejszym Programem planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych wyszczególnionych poniżej.

Tabela nr 5. Wykaz niezbędnych prac remontowych planowanych do realizacji w poszczególnych latach

I.p.	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Uwagi
2021			
1	Brzozowa 2C	Termomodernizacja budynku – ocieplenie elewacji i stropodachu wraz z wymianą pokrycia dachu, montaż ław kominiarskich	
2	Mirkowska 48C	Termomodernizacja budynku - ocieplenie elewacji i stropodachu wraz z wymianą pokrycia dachu, montaż ław kominiarskich, wymiana uziemienia ochronnego	
3	Królewska 13	Zmiana sposobu ogrzewania lokali z węglowego na gazowe	
4	Królewska 13A	Zmiana sposobu ogrzewania lokali z węglowego na gazowe	
2022			
1	Brzozowa 2B	Termomodernizacja budynku – ocieplenie elewacji i stropodachu wraz z wymianą pokrycia dachu, montaż ław kominiarskich	
2	Mirkowska 48B	Termomodernizacja budynku - ocieplenie elewacji i stropodachu wraz z wymianą pokrycia dachu, montaż ław kominiarskich, wymiana uziemienia ochronnego	
3	Kozia 1A	Termomodernizacja budynku, izolacja fundamentów	
2023			
1	Brzozowa 2A	Termomodernizacja budynku – ocieplenie elewacji i stropodachu wraz z wymianą pokrycia dachu, montaż ław kominiarskich	
2	Kozia 1 B	Termomodernizacja budynku - wymiana pokrycia dachu, docieplenie stropodachu.	
3	Mirkowska 42	Termomodernizacja budynku – ocieplenie elewacji i stropodachu wraz z wymianą pokrycia dachu, montaż ław kominiarskich	
2024			
1	Ogrodowa 5	Termomodernizacja budynku, izolacja fundamentów, remont klatki schodowej	
2	Słowicza 16	Remont pokrycia dachu	
3	Słowicza 18	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachu	
2025			
1	Długa 21	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachu, montaż ław kominiarskich	
2	Warszawska 23	Zmiana sposobu ogrzewania lokali na ogrzewanie gazowe	
3	Warszawska 64	Zmiana sposobu ogrzewania lokali na ogrzewanie gazowe	

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W celu obniżenia kosztów związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych podejmowane są działania zmierzające do ich zbycia na rzecz dotychczasowych najemców z określoną przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna bonifikatą. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a położone w ww. budynkach, sprzedawane będą do całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach. Cena sprzedaży lokalu każdorazowo ustalana jest przez Burmistrza Gminy na podstawie wyceny dokonanej

przez rzeczoznawcę majątkowego. Sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje na wniosek najemcy.

Gmina, dla osiągnięcia tego celu, korzystała będzie również z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Łącznie, w okresie objętym Programem Gmina przewiduje sprzedaż niżej wymienionej ilości lokali gminnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a także sprzedaż trzech nieruchomości, na których położone są budynki będących własnością gminy, wskazane w tabeli nr 3.

Tabela nr 6. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

l.p.	lata	ilość
1	2021	16
2	2022	18
3	2023	18
4	2024	20
5	2025	20

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

Tabela nr 7. Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży

Lp.	Wykaz budynków	Liczba lokali do sprzedaży	Rok budowy
1.	A. Walentynowicz 21 A	5	1984
2.	A. Walentynowicz 21B	10	1984
3.	A. Walentynowicz 21 C	2	1984
4.	A. Walentynowicz 21 D	3	1984
5.	A. Walentynowicz 21 E	2	1984
6.	A. Walentynowicz 21 F	1	1984
7.	A. Walentynowicz 21 G	2	1984
8.	A. Walentynowicz 21 H	2	1984
9.	A. Walentynowicz 21 I	2	1984
10.	A. Walentynowicz 21 K	1	1984
11.	A. Walentynowicz 21 L	2	1984
12.	A. Walentynowicz 21 M	3	1984
13.	A. Walentynowicz 20	5	1918
14.	A. Walentynowicz 22	3	1919
15.	A. Walentynowicz 23	3	1919
16.	A. Walentynowicz 25	3	1919
17.	A Walentynowicz 26	2	1919
18.	Literatów 12	1	1950

19.	Literatów 14	2	1953
20.	Literatów 16	2	1954
21.	Mickiewicza 17	2	1953
22.	Mirkowska 34	19	1919
23.	Mirkowska 38	21	1919
24.	Mirkowska 44	8	1919
25.	Mirkowska 47	5	1918
26.	Mirkowska 49	6	1918
27.	Mirkowska 56	6	1918
28.	Mirkowska 58	6	1918
29.	Pl. Zgody 9	16	1996
30.	Pl. Zgody 11	17	1996
31.	Wilanowska 4A	1	1996
32.	Wilanowska 6A	6	1970
33.	Wilanowska 8	2	1970
34.	Wilanowska 10	1	1962
35.	Wilanowska 12	2	1970
36.	Wilanowska 14	2	1970
37.	Wilanowska 15	6	1954
38.	Wilanowska 17	1	1954
39.	Wilanowska 18A	2	1958
40.	Wilanowska 20	1	1956

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Polityka czynszowa Gminy stanowi jeden z podstawowych elementów jej strategii mieszkaniowej i ma na celu zapewnienia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi i należyte utrzymanie techniczne budynków mieszkalnych, a także podnoszenie standardu techniczno-funkcjonalnego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawę warunków mieszkaniowych.

Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy. Wysokość czynszów ustala się z uwzględnieniem konieczności zapewnienia prawidłowej gospodarki mieszkaniowej, zabezpieczającej wymagany poziom technicznej sprawności mieszkaniowego zasobu gminy.

Polityka czynszowa Gminy zmierza do kształtowania stawek czynszu zapewniających samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Zważywszy na stan techniczny substancji mieszkaniowej konieczne jest dofinansowywanie z budżetu gminy utrzymania zasobu mieszkaniowego.

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. Wzrost stawek nie może jednak przekroczyć poziomu 3% kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla województwa Mazowieckiego.

2. Burmistrz Gminy, Zarządzeniem, ustala miesięczną stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu, najmu tymczasowego pomieszczenia 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 zasobu mieszkaniowego.

2.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) czynsz za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz za najem socjalny lokali,
- 3) czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń.

2.2. Stawka czynszu za najem socjalnych lokali nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego dla lokali mieszkalnych.

3. Najemcy lokali komunalnych opłacają czynsz ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni 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, mających wpływ na wysokość stawki czynszowej, w szczególności ze względu na:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku (piętro),
- 3) ogólny stan techniczny budynku,
- 4) wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia techniczne.

5. Suma czynników obniżających stawkę 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 najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych.

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

8. Dla lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przyjmuje się stawkę czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające czynsz jak dla pozostałych zasobów mieszkaniowych gminy.

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

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

10.1. 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 na jednego członka gospodarstwa w gospodarstwie wieloosobowym i 200% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

10.2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w punkcie

10.1. Na wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

10.3. Za dochód członków gospodarstwa domowego uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

10.4. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednie przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

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

Tabela nr 8. Tabela dochodów gospodarstwa domowego uprawniających do zastosowania obniżek czynszu

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%

11. Czynsz określony według zasad zapisanych w punktach od 1 do 4, 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.

12. Opłata za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego :

12.1. Wysokość miesięcznego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie stawki podstawowej czynszu aktualnie obowiązującej bez względu na obniżki obowiązujące dla danego lokalu.

12.2. Wysokość miesięcznej stawki opłat za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie podstawowej 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:

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.

2) zamieszkujących w socjalnych lokalach 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.

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.

Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie (dalej ZGK) będący zakładem budżetowym. Działalność ZGK określa Statut Zakładu nadany Uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 225/VI/22/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r. ZGK dokonuje rozliczeń finansowych pomiędzy Zarządami Wspólnot Mieszkaniowych a Gminą wynikających z udziałów Gminy w częściach wspólnych nieruchomości wspólnot, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

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

VI . Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,
- 3) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 4) środki z budżetu gminy,
- 5) środki z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

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 – z uzyskiwanych przez ZGK opłat czynszowych najemców.

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.

VII. 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Zgodnie z przyjętymi założeniami dotyczącymi polityki mieszkaniowej w kolejnych latach Gmina przeznaczy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego środki finansowe przedstawione w tabeli nr 9.

Na powyższe koszty składają się:

1. koszty utrzymania technicznego (przeglądy instalacji i urządzeń, bieżące naprawy, konserwacje, dozór techniczny, usuwanie awarii),
2. ubezpieczenie budynków,
3. koszty administrowania, koszty utrzymania części wspólnych,
4. koszty remontów budynków i lokali,
5. koszty inwestycyjne.

Tabela Nr 9. Planowane nakłady remontowe, konserwacyjne i administracyjne w latach 2021 – 2025 (w tys. zł).

Rodzaj wydatków	2021	2022	2023	2024	2025
Remonty/modernizacje*	1.510	1.850	2.000	1.450	1.430
Konserwacja*	619	634	650	666	683
Eksploatacja*	2.063	2.115	2.168	2.222	2.277
Razem*	4.192	4.599	4.818	4.338	4.390
Koszty zarządu wg. udziału gminy (bieżące utrzymania nieruchomości wspólnej i administrowanie)*	204	188	172	152	132
Fundusz remontowy** (wg. udziału gminy)	233	209	185	159	133
Razem	437	397	357	311	265

* - planowane koszty ponoszone przez administratora (ZGK) zasobu mieszkaniowego.

** - koszty gminy określone na podstawie stawek na fundusz remontowy wspólnot w roku 2021.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w pierwszej kolejności realizowane będzie w stosunku do osób które:
 - 1) utraciły możliwość zamieszkania w dotychczasowym lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu,
 - 2) przysługuje im prawo do lokalu zamiennego,

- 3) zamieszkują lokale w budynkach stanowiących własność Gminy, które zostały przeznaczone do sprzedaży, rozbiórki lub realizacji inwestycji z udziałem środków publicznych,
 - 4) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaną pełnoletnością,
 - 5) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub o całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji,
 - 6) są ofiarami przemocy w rodzinie wskazanymi w prawomocnym wyroku sądowym,
 - 7) wystąpiły o przedłużenie najmu socjalnego lokalu na następny okres pod warunkiem, że średni miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w przedstawionej deklaracji dołączonej do wniosku nie przekroczy 110% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 140% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 8) przekroczyły kryterium dochodowe umożliwiające przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu określone w rozdziale VIII ust. 1 pkt.7, a jednocześnie nie przekroczyły 150% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie wieloosobowym i 200% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie domowym jednoosobowym, przy czym wskazane powyżej limity średniego miesięcznego dochodu brutto zwiększa się o 30% w stosunku do gospodarstw domowych, w których zamieszkuje osoba legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności.
2. W latach 2021-2025 zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamian między najemcami lokali nienależących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mogą być dokonywane, w przypadkach określonych poniżej:
- 1) pomiędzy stronami posiadającymi tytuł prawny do lokalu, z których jedna korzysta z lokalu Gminy, na podstawie złożonego przez nich wspólnie pisemnego wniosku,
 - 2) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu z ważnych powodów rodzinnych lub zdrowotnych, który spełnia kryterium dochodowe tj. jeżeli średni miesięczny dochód brutto, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, wynikającego z deklaracji dołączonej do wniosku nie przekroczy 150% najniższej emerytury brutto w gospodarstwie domowym wieloosobowym i 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, przy czym wskazane powyżej limity średniego miesięcznego dochodu brutto zwiększa się o 30% w stosunku do gospodarstw domowych, w których zamieszkuje osoba legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności.
 - 3) na wniosek najemcy, który ze względu na swoją niepełnosprawność, udokumentowaną orzeczeniem o niepełnosprawności, ubiega się o zamianę ze

- względu na konieczność posiadania lokalu przystosowanego dla osoby niepełnosprawnej,
- 4) z inicjatywy Gminy, z zamiarem pozyskania lokali o większym metrażu poprzez przekwaterowanie do lokalu o mniejszej powierzchni lokatorów zalegającymi z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek lokatora deklarującego potrzebę zamieszkania w lokalu o mniejszej powierzchni,
 - 5) z inicjatywy Gminy, z powodu zamiaru zbycia lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, po odmowie ich wykupu przez dotychczasowego najemców.
3. Warunkiem dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a najemcami lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest:
- 1) posiadanie pisemnej zgody właściciela każdego z lokali oraz wszystkich członków gospodarstwa domowego zamieszkujących wspólnie z najemcami,
 - 2) brak zaległości czynszowych ciążyących na lokalach,
 - 3) lokalizacja lokali na terenie Gminy Konstancin-Jeziorna,
 - 4) uzyskanie pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej,
 - 5) uzyskanie zgody Burmistrza.

Program jest wizją gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, który w trakcie realizacji będzie mógł być aktualizowany w wyniku zmian obowiązującego prawa, powstawania sytuacji faktycznych wymagających bezzwłocznej interwencji właściciela lokali oraz sytuacji finansowej Gminy.