

**Uchwała Nr LII / 388 / 2010
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 29 czerwca 2010 roku**

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2010 – 2014

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001, Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami) Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2010 – 2014 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.


§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Marek Zielski

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki
na lata 2010 – 2014**

Postanowienia ogólne

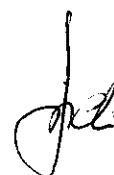
§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2010 – 2014 ustala zasady i formy tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki do realizacji tych zadań.

§ 2.

Ilekroć mowa jest o:

- 1) Gminie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Łomianki,
- 2) wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców Gminy Łomianki,
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Łomianki położonych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy,
- 4) zarządzającym – należy przez to rozumieć administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 5) ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę 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 ze zmianami),
- 6) budynku komunalnym - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący w całości własność Gminy,
- 7) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub w budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia,
- 8) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje,
- 9) instalacjach podstawowych – należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i ciepłą,
- 10) wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w pomieszczenia pomocnicze (kuchnię, pomieszczenia techniczno – sanitarne, pomieszczenia służące do komunikacji wewnętrznej oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych oraz w instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.



§ 3.

1. Gmina na zasadach i wypadkach przewidzianych w ustawie, dostarczać będzie lokale socjalne i lokale zamienne oraz wynajmować lokale mieszkalne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Obowiązkiem Gminy będzie również tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 4.

Zadania, o których mowa w § 3 ust. 1 Gmina realizuje:

- 1) wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2) poprzez budowę budynku mieszkalnego z lokalami mieszkalnymi z przeznaczeniem do odpłatnego używania,
- 3) w inny sposób, np. poprzez wynajem mieszkań w zasobach innych niż gminne.

§ 5.

Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o których mowa w § 3 ust. 2 będą realizowane poprzez:

- 1) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego,
- 2) wyznaczanie działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
- 3) prowadzenie prac w zakresie uzbrojenia terenów działek budowlanych w podstawowe urządzenia, sieci i drogi,
- 4) stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2010 – 2014, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 6.

1. Na mieszkaniowy zasób gminy składa się:

- 1) lokale komunalne - 29 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.146,98 m² w budynkach stanowiących własność Gminy; wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy charakteryzuje tabela nr 1 poniżej,
- 2) lokale socjalne - 41 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 894,05 m² w budynkach stanowiących własność Gminy; wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy charakteryzuje tabela nr 2 poniżej.

2. Zapotrzebowanie na lokale komunalne oparte na podstawie złożonych wniosków na dzień podejmowania uchwały wynosi:

- 1) 51 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) 7 lokali zamiennych w wyniku wykwaterowania z budynków do rozbiórki,
- 3) 13 lokali socjalnych na mocy wyroków sądowych oczekujących na eksmisję.

3. Potrzeby mieszkaniowe ogółem, uwzględniając zapotrzebowanie na lokale zamienne, socjalne oraz dla rodzin o niskich dochodach, na dzień podejmowania uchwały, wynoszą 71



mieszkań, które gmina obowiązana będzie dostarczać sukcesywnie w miarę realizacji zamierzeń.

§ 7.

1. Zachodzi potrzeba wyburzenia dwóch budynków komunalnych o 10 mieszkaniach o łącznej powierzchni użytkowej 325,93 m², ze względu na zły stan techniczny.
2. Zapotrzebowanie na lokale zamienne, które Gmina obowiązana będzie dostarczyć w związku z realizacją wyburzeń, wyniesie ogółem 10 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 325,93 m².
3. Budynki, które kwalifikują się do rozbiórki zlokalizowane są przy ul.:
 - 1) Warszawska 97 a w Łomiankach,
 - 2) Akinsa 8 w Dziekanowie Leśnym.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2010 – 2014

§ 8.

1. Biorąc pod uwagę okres użytkowania budynków komunalnych oraz stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków komunalnych, nakłady na remonty w latach 2010 – 2014 kształtują się na kwotę 1 050 000 zł (słownie: jeden milion pięćdziesiąt tysięcy), co daje rocznie kwotę w wysokości 210 000 zł.
2. Szczegółowy plan rzeczowo – finansowy remontów i modernizacji budynków komunalnych przedstawia tabela nr 3 poniżej.
3. Ustala się, że wykazane w tabeli nr 3 nakłady na remonty budynków komunalnych są nakładami minimalnymi. W miarę pozyskiwania środków nakłady te powinny być zwiększone proporcjonalnie do potrzeb i możliwości finansowych budżetu Gminy.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010 – 2014.

§ 9.

1. Zakłada się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami).
2. W latach 2010-2014 planuje się sprzedaż mieszkań w liczbie 11 lokali.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Gminy będzie realizowana na wniosek najemcy.

§ 10.

Do sprzedaży lokali mieszkalnych wprowadza się następujące zasady:

- 1) bonifikatę przy jednorazowej wpłacie,
- 2) bonifikatę przy sprzedaży na raty oraz wysokość oprocentowania nie spłaconych rat,



3) ilość możliwych rat przy wykupie lokalu na raty,
-uwzględnione w odrębnych uchwałach.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 11.

Burmistrz Łomianek zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 12.

Upoważnia się Burmistrza Gminy Łomianki do podwyższania czynszu najmu lokali mieszkalnych.

§ 13.

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

§ 14.

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3- miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 15.

1. Burmistrz Łomianek, określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
2. Jeżeli przemawiają za tym zasady równego traktowania członków społeczności lokalnej Burmistrz Łomianek może zastosować dodatkowe – ponad opisane w ustawie – czynniki podwyższające lub obniżające.
3. Warunkiem uzyskania obniżki czynszu jest uzyskanie czynszu w wysokości min. 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, przy czym wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

§ 16.

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 17.

Opłaty za lokale mieszkalne o tych samych walorach, w zasobie mieszkaniowym Gminy Łomianki, powinny być porównywalne.



Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2010 – 2014.

§ 18.

Ustala się następujące podstawowe zasady strategiczne zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam, gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

§ 19.

Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010 – 2014.

§ 20.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010- 2014 będą:
 - 1) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 2) środki zabezpieczone w uchwale budżetowej z dochodów własnych,
 - 3) wpływy z opłat za lokale mieszkalne.
2. Zapotrzebowanie na środki oraz wielkość tych środków z poszczególnych źródeł określa odrębne uchwały.

Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali

§ 21.

1. W latach 2010 – 2014 środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być proporcjonalne do ubytków powierzchni oczyszczanej z tytułu rozbiórki i sprzedaży oraz do wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku, podawanego w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. W analizowanym okresie zwraca się szczególną uwagę na poprawę windykacji należnych opłat za lokale oraz na racjonalizację wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.



§ 22.

1. W okresie 2010 – 2014 powinny być podjęte następujące zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej:

- 1) remont kapitalny budynków komunalnych,
 - 2) budowa budynków komunalnych na wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych.
2. Sposób finansowania zadań inwestycyjnych oraz ich wysokość określają uchwały budżetowe.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 23.

Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w § 8 wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontami budynków i lokali.

§ 24.

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym: co nie uchybia planom sprzedaży określonym w § 9.

§ 25.

Należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy.



Tabela nr 1

Wykaz lokali komunalnych stanowiących własność Gminy

L.P.	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI	ILOŚĆ LOKALI
1.	Kościuszki 10	70,01 m ²	2
2.	Warszawska 97 a	163,90 m ²	5
3.	Warszawska 73 (budynek szkoły)	30,00 m ²	1
4.	Pionierów 36	208,70 m ²	4
5.	M. Konopnickiej 48 a	334,74 m ²	7
[6.	Miła 1	96,10 m ²	3
7.	Akinsa 8	162,03 m ²	5
8.	Akinsa 6 (budynek szkoły)	81,50 m ²	2

Tabela nr 2**Wykaz lokali socjalnych stanowiących własność Gminy**

L.P.	ADRES NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI	ILOŚĆ LOKALI
1.	Fabryczna 2	592,25 m ²	23
2.	Pionierów 38	301,80 m ²	18




Tabela nr 3

Plan rzeczowo - finansowy remontów w budynkach komunalnych na lata 2010 – 2014

L.P.	ADRES BUDYNKU I ZAKRES ROBÓT BUDOWLANÝCH	SZACUNKOWY KOSZT ROBÓT	ROK REALIZACJI REMONTU
1.	M. Konopnickiej 48 a 1. Usunięcie azbestu i termomodernizacja budynku	310.000 zł	2011 - 2012
2.	Pionierów 38 1. Podłączenie gazu ziemnego 2. Przebudowa budynku i zmiana przeznaczenia użytkowania	15.000 zł 310.000 zł	2011 - 2012 2013 - 2014
3.	Fabryczna 2 1. Termomodernizacja budynku,	135.000 zł	2011 - 2012
4.	Kościuszki 10 1. Modernizacja instalacji elektrycznej 2. Termomodernizacja budynku	35.000 zł 45.000 zł	2011 - 2012 2011 - 2013
5.	Akacyjowa 20 A 1. Modernizacja instalacji elektrycznej 2. Termomodernizacja budynku	200.000 zł	2010 2010

RAZEM KOSZTY 1 050 000 ZŁ

PRZEWODNICZĄCY RADY


Marek Zielski