

# U C H W A Ł A Nr 35/VI/11

## Rady Miasta Milanówka

**z dnia 7 kwietnia 2011 r.**

w sprawie: **zatwierdzenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milanówek na lata 2011 – 2015”.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje :

### § 1

Zatwierdza się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milanówek na lata 2011r. – 2015” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

### § 2

Traci moc uchwała Nr 337/XXIX/05 Rady Miasta Milanówka z dnia 20 grudnia 2005r. w sprawie: zatwierdzenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milanówek na lata 2006 -2010” (ze zmianami zawartymi w uchwale Nr 136/XIV/08 Rady Miasta Milanówka z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie: zmiany w Uchwale Nr 337/XXIX/05 Rady Miasta Milanówka z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie zatwierdzenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milanówek na lata 2006 – 2010” oraz w uchwale Nr 198/XIX/08 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 września 2008 r. w sprawie: zmiany w Uchwale Nr 337/XXIX/05 Rady Miasta Milanówka z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie zatwierdzenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milanówek na lata 2006 – 2010” oraz w uchwale Nr 330/XXIX/09 Rady Miasta Milanówka z dnia 29 września 2009 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 337/XXIX05 Rady Miasta Milanówka z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie zatwierdzenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milanówek na lata 2006 – 2010”).

### § 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

### § 4.

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

Przewodnicząca  
Rady Miasta Milanówka

*mgr Maria Sobczak*

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY MILANÓWEK NA LATA 2011 – 2015**

**Rozdział I**

**Zagadnienia wstępne**

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Milanówek w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Ileokroć w treści niniejszego załącznika jest mowa o Gminie należy przez to rozumieć Gminę Milanówek.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z jednoczesnym podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, który wynika ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata,
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- d) zasady polityki czynszowej oraz określenie warunków obniżania czynszu,
- e) 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,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) wysokość poniesionych 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, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- i) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej poprzez rozwój budownictwa mieszkaniowego w ramach towarzystwa budownictwa społecznego (TBS).

**Rozdział II**

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

**1. Stan obecny**

Stan obecny mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 1, w której wykazane są lokale mieszkalne w następujących grupach nieruchomości:

- a) własność Gminy,
- b) w samoistnym posiadaniu Gminy,
- c) w tzw. „przymusowym zarządzie Gminy”,
- d) lokale Gminy we współwłasności (wspólnoty mieszkaniowe).

**Tabela nr 1**

*własność Gminy*

L.p.	Adres nieruchomości	Ilość bud.	Ilość lokali	Pow. użytk.m2	C.o.	Wod.-kan.	Woda miejska	Kanał sanit.	Szambo Lokalne	Gaz
1.	Brwinowska 4/8	3	10	327,62	-	+	+	+	+	-
2.	Głowackiego 29	1	8	247,50	-	+	+	-	+	-
3.	Inżynierska 3A	1	2	68,82	-	+	+	+	+	-
4.	Krótką 4	1	4	134,02	-	+	+	+	-	-
5.	Letnicza 2A	3	8	313,51	-	+	+	+	-	+
6.	Piłsudskiego 9	2	7	363,00	-	+	+	-	+	-
7.	Turczynek I	1	5	196,89	-	+	+	+	-	-
8.	Turczynek II	1	15	502,06	-	+	+	+	-	-
9.	Turczynek III	1	1	65,00	-	+	+	+	-	-
10.	Turczynek IV	1	2	82,21	-	+	+	+	-	-
11.	Warszawska 11	1	3	119,60	-	+	+	-	+	-
12.	Wojska Polskiego 85	2	8	296,90	-	+	+	-	+	-
13.	Turczynek 3 C (kontenery)	5	5	71,50	-	+	+	-	+	-
	<b>RAZEM:</b>	<b>23</b>	<b>78</b>	<b>2788,63</b>						

*samoistne posiadanie Gminy*

1.	Prosta 18	1	7	340,46	-	+	+	+	-	-
	<b>RAZEM:</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>340,46</b>						

*lokale w tzw. „przymusowym zarządzie Gminy”*

1.	Dębowa 5	1	4	114,87	-	+	+	+	-	-
2.	Grabowa 3	2	9	357,90	-	+	+	-	+	+
3.	Grudowska 9	1	4	172,04	-	+	+	+	-	-
4.	Grudowska 16	1	8	315,02	-	+	-	-	+	+
5.	Kr.Jadwigi 11	1	3	158,92	-	+	+	+	-	-
6.	Królewska 96	1	4	159,93	-	+	+	+	-	-
7.	Leśny Ślad 4	1	4	247,59	-	+	+	+	-	+
8.	Literacka 26	1	8	316,88	-	+	+	-	+	-
9.	Niecała 4	1	8	351,83	-	+	+	+	-	-
10.	Okólna 8A	1	10	296,24	-	+	+	+	+	-
	<b>RAZEM:</b>	<b>12</b>	<b>62</b>	<b>2491,22</b>						

*lokale Gminy we współwłasności (wspólnoty mieszkaniowe)*

Lp	Adres nieruchomości	Ilość Budynek	Ilość lokali	Pow. użytk. m2	C.o	Wod. kan.	Woda miejska	Kanał sanit.	Szambo lokalne	gaz
1.	Dembowskiej 1, Wysockiego 4,4a,10	4	18	530,70	+	+	+	+	-	+
2.	Długa 23	1	2	69,40	-	+	+	+	+	+
3.	Inżynierska 13/15	3	4	142,61	-	+	+	+	-	+
4.	Krakowska 11	1	2	60,80	-	+	+	+	-	-
5.	Na Skraju 1	1	1	33,33	-	+	+	-	+	-
6.	Okólna 2A	1	3	148,00	-	+	+	+	-	+
7.	Okólna 3	1	4	200,00	-	+	+	+	-	+
8.	Okólna 3A	1	1	38,40	-	+	+	+	-	+
9.	Okólna 4	1	3	147,00	-	+	+	+	-	+
10.	Okólna 6	1	1	49,00	-	+	+	+	-	+
11.	Piłsudskiego 7bl.II	1	1	45,50	-	+	+	+	-	+
12.	Piłsudskiego 33	1	20	725,70	+	+	+	+	-	+
13.	Słowackiego 7	1	1	88,90	-	+	+	+	-	+
14.	Warszawska 28	1	1	14,00	-	+	+	+	-	+
15.	Wojska Polskiego 24	1	2	95,60	+	+	+	+	-	+
16.	Zachodnia 18 bl. I	1	4	148,00	+	+	+	+	-	+
17.	Zachodnia 18 bl. II	1	1	37,00	+	+	+	+	-	+
18.	Charci Skok 6	1	1	57,30	-	+	+	-	+	+
	<b>RAZEM:</b>	<b>23</b>	<b>70</b>	<b>2631,24</b>						

W nieruchomości Charci Skok 6 Gmina dysponuje również 10 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 353,41 m<sup>2</sup>.

Gmina ze swojego mieszkaniowego zasobu wydzieliła część lokali, które przeznaczyła na wynajem jako lokale socjalne, w których umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony. Lokale te są dla osób posiadających niskie dochody, nie przekraczające wysokości określonej przez Radę Miasta Milanówka. Lokale socjalne z założenia mają stanowić jedynie przejściowe zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych osób, będących w trudnej sytuacji finansowej, jak również życiowej.

Ilość lokali socjalnych określa tabela nr 2.

**Tabela nr 2**

*Wykaz lokali socjalnych*

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali	Uwagi
1.	Inżynierska 3 A	2	68,82 m <sup>2</sup>	-
2.	Brwinowska 4/8	1	15,40 m <sup>2</sup>	-
3.	Turczynek 3 C	5	71,50 m <sup>2</sup>	Wspólny kontener sanitarny
	<b>Razem:</b>	<b>8</b>	<b>155,72 m<sup>2</sup></b>	

Z mieszkaniowego zasobu Gminy, oprócz wyżej wymienionych lokali socjalnych można będzie wyodrębnić dodatkowe lokale socjalne, jednakże dopiero po ich opróżnieniu przez dotychczasowych najemców. Dotyczy to następujących nieruchomości:

**Tabela nr 3**

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali	Uwagi
1.	Głowackiego 29	8	-
2.	Krótką 4	4	-
3.	Letnicza 2 A	5	Bez 3 lokali opróżnionych, usytuowanych w budynku do rozbiórki o pow. 140,71 m <sup>2</sup>
	<b>Razem:</b>	<b>17</b>	

Nadto z mieszkaniowego zasobu Gminy Rada Miasta Milanówka wyodrębniła 1 lokal na czas trwania stosunku pracy dla funkcjonariusza Komisarjatu Policji w Milanówku w celu poprawy bezpieczeństwa na terenie Gminy. Jest to lokal komunalny nr 18 w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Piłsudskiego 33 o powierzchni 22,77 m<sup>2</sup>.

Reasumując, Gmina dysponuje ogółem 227 lokalami o powierzchni 8.604,96 m<sup>2</sup>.

Czynnikami, które w istotny sposób wpływają na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, technologia budowy, warunki gruntowe, sposób użytkowania przez mieszkańców, jak również przeprowadzone remonty.

Oceniając stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy należy stwierdzić, iż jest on zadawalający. Wykonane w latach ubiegłych remonty umożliwiły utrzymanie części istniejącego zasobu w stanie niepogorszonym, a doposażenie budynków i lokali w różnego typu instalacje podniosło ich standard. Jednakże jeszcze wiele nieruchomości wymaga remontów kapitalnych, które pozwolą zachować dotychczasową substancję mieszkaniową.

Stan techniczny lokali socjalnych usytuowanych w kontenerach przy ul. Turczynek 3 C jest dobry. Kontenery zostały oddane do użytkowania w 2010 r. – po kapitalnym remoncie. Natomiast stan techniczny lokali socjalnych usytuowanych w budynkach przy ul. Inżynierskiej 3 A oraz Brwinowskiej 4/8 można ocenić jako dostateczny.

## **2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

Wielkość zasobu Gminy sukcesywnie ulegać będzie zmniejszeniu z powodu m. in. kontynuacji sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców (dotyczy to przede wszystkim lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych). Nadto wielkość komunalnego zasobu mieszkaniowego zmniejszy się poprzez wyłączenie z użytkowania budynku przy ul. Dębowej 5 (z uwagi na stan techniczny tego obiektu). Dodatkowo należy założyć wykwaterowanie dwóch rodzin z budynku przy ul. Grudowskiej 16.

Nie przewiduje się budowy nowych lokali socjalnych. Ich ilość może się zwiększyć w przypadku przekwalifikowania lokalu komunalnego, po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, na lokal socjalny.

Reasumując można założyć, iż zrealizowanie planowanych remontów w latach przyszłych umożliwi utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, a w niektórych przypadkach zostanie podniesiony istniejący standard.

## **Rozdział III**

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

Jednym z ważniejszych problemów do rozwiązania w dziedzinie gospodarki lokalowej jest poprawa stanu technicznego budynków, a w rezultacie warunków mieszkaniowych najemców.

Dla zapewnienia właściwego stanu technicznego zasobu Gminy niezbędne jest zabezpieczenie odpowiednich środków, które są uzależnione od możliwości finansowych Gminy, jak również od należytego wywiązywania się najemców ze swoich zobowiązań czynszowych.

Obecnie poziom czynszu jest wyższy niż w poprzednich latach, jednak nie pozwala na pokrycie wszystkich potrzeb, zwłaszcza przy występujących zaległościach z tytułu najmu lokali.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2011-2015 będzie ulegał sukcesywnej poprawie poprzez realizację remontów i modernizacji budynków, pod warunkiem, że na ich wykonanie zapewnione zostaną odpowiednie środki finansowe.

Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystano wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę – Prawo budowlane.

Plan rzeczowo – finansowy przedstawia tabela nr 4

**Tabela nr 4****Rok 2011 r.**

<b>Lp.</b>	<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Zakres prac do wykonania</b>	<b>Orientacyjny koszt / zł</b>
1.	Wojska Polskiego 85 (oficyna )	Konserwacja dachu, wzmocnienie balustrady	3.500
2.	Wojska Polskiego 85 (bud. ze sklepem)	Konserwacja pokrycia dachu	3.000
3.	Leśny Ślad 4	Wymiana 2 szt. drzwi wejściowych do lokalu	3.000
4.	Leśny Ślad 4	Konserwacja pokrycia papowego, naprawa posadzki strychu	4.500
5.	Krótką 4	Pokrycie dachu komórek papą, naprawa i pomalowanie bramy	2.200
6.	Posesje gminne	Remont pustostanów	3.000
7.	Inżynierska 3a	Konserwacja pokrycia papowego, poziomowanie rynien, naprawa bramy	2.500
8.	Królewska 96	Pokrycie dachu komórek papą	3.800
9.	Turczynek III	Wymiana łąwy kominiarskiej, naprawa obróbek blacharskich	5.000
10.	Niecała 4	Wymiana drzwi – 2 szt.( klatka, lokal )	3.000
11.	Grudowska 9	Wykonanie ogrodzenia	4.500
12.	Letnicza 2a – bud. na wprost	Konserwacja pokrycia dachowego	2.000
			<b>40.000</b>

**Rok 2012 r.**

<b>Lp.</b>	<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Zakres prac do wykonania</b>	<b>Orientacyjny koszt / zł</b>
1.	Posesje gminne	Wymiana okien w lokalach gminnych	55.000
2.	Głowackiego 29	Malowanie klatki schodowej, naprawa schodów piwnicznych, wzmocnienie więźby dachowej	20.000
3.	Wojska Polskiego 85 – oficyna	Przemurowanie kominów, częściowa wymiana obróbek blacharskich, malowanie klatki schodowej	25.000
4.	Turczynek I	Modernizacja instalacji elektrycznej	20.000
5.	Królewska 96	Modernizacja instalacji elektrycznej	22.000
6.	Letnicza 2a – przybudówka	Wymiana pokrycia dachu z naprawą więźby dachowej oraz obróbek blacharskich	25.000
7.	Wojska Polskiego 85 – budynek główny	Przemurowanie kominów, malowanie klatki schodowej, częściowo wymiana obróbek blacharskich	30.000
8.	Turczynek I	Remont klatki schodowej, wykonanie daszku zabezpieczającego nad drzwiami	25.000
9.	Posesje gminne	Remont pustostanów	10.000
10.	Królowej Jadwigi 11	Remont balkonów drewnianych	6.000
11.	Brwinowska 4/8	Doposażenie lokalu w instalacje wod.-kan.	4.000
12.	Piłsudskiego 9	Wymiana drzwi i ściany korytarzowej	5.000
13.	Głowackiego 29	Rozbiórka komórek i wykonanie nowych	20.000
14.	Krótką 4	Malowanie klatki schodowej	7.000
15.	Okólna 8a	Malowanie klatki schodowej	7.000
			<b>281.000</b>

**Rok 2013**

<b>Lp.</b>	<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Zakres prac do wykonania</b>	<b>Orientacyjny koszt / zł</b>
1.	Niecała 4	Zakup pompy do przepompowni ścieków	7.000
2.	Królewska 96	Przemurowanie kominów	8.000
3.	Brwinowska 4/8 oficyna prawa	Malowanie klatki schodowej i schodów, wykonanie daszku zabezpieczającego na drzwiami	5.000
4.	Brwinowska 4/8 bud. główny	Malowanie klatki schodowej, wykonanie daszku zabezpieczającego na drzwiami, remont schodów	5.000
5.	Posesje gminne	Remont pustostanów	10.000
6.	Letnicza 2a bud. główny	Malowanie klatki schodowej, wykonanie daszku zabezpieczającego na drzwiami	4.000
7.	Warszawska 11	Wykonanie przykanalika sanitarnego	15.000
8.	Głowackiego 29	Remont elewacji wraz z wymianą obróbek blacharskich	60.000
9.	Letnicza 2a przybudówka	Wykonanie izolacji pionowej i elewacji budynku	30.000
10.	Posesje gminne	Wymiana okien	30.000
11.	Turczynek II	Modernizacja instalacji elektrycznej	45.000
12.	Krótką 4	Naprawa gzymsu	4.000
13.	Leśny Ślad 4	Naprawą schodów, tarasu i balkonu/po uzgodnieniach/	20.000
14.	Turczynek II	Doposażenie lokali w instalacje wod. – kan.	30.000
15.	Letnicza 2a/bud. po opróżnieniu/	Rozbiórka budynku	50.000
16.	Warszawska 11	Wykonanie projektu remontu budynku	30.000
			<b>353.000</b>

**Rok 2014**

<b>Lp.</b>	<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Zakres prac do wykonania</b>	<b>Orientacyjny koszt / zł</b>
1.	Letnicza 2a Budynek główny	Wykonanie izolacji pionowej fundamentów i elewacji budynku	55.000
2.	Niecała 4	Wymiana pokrycia dachowego ze wzmocnieniem konstrukcji	60.000
3.	Głowackiego 29	Wymiana pokrycia dachowego	40.000
4.	Posesje gminne	Remont pustostanów	20.000
5.	Warszawska 11	Remont kapitalny budynku	450.000
			<b>625.000</b>

**Rok 2015**

<b>Lp.</b>	<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Zakres prac do wykonania</b>	<b>Orientacyjny koszt / zł</b>
1.	Turczynek osiedle	Utwardzenie dróg	60.000
2.	Inżynierska 3a	Naprawa elewacji i wykonanie przykanalika sanitarnego	25.000
3.	Letnicza 2a Bud. Gł.	Wymiana pokrycia papowego, obróbek i rur spustowych	40.000

4.	Turczynek III	Wymiana rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich	10.000
5.	Turczynek IV	Wymiana rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich	10.000
6.	Budynki gminne	Opracowanie certyfikatów energetycznych	50.000
7.	Posesje gminne	Remonty pustostanów	30.000
8.	Okólna 8a	Remont elewacji	50.000
9.	Grabowa 3	Remont kominów	25.000
10.	Leśny Ślad 4	Docieplenie ścian zewnętrznych / po uzgodnieniach/	80.000
			<b>380.000</b>

Dodatkowo oprócz wyżej wskazanych nakładów finansowych należałoby zabezpieczyć środki finansowe w budżecie Gminy z przeznaczeniem na rozbiórkę budynku przy ul. Letniczej 2 A (budynek bez lokatorów).

Wykaz prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany przed przystąpieniem do jego realizacji, po przeprowadzeniu okresowej kontroli budynków.

W przypadku remontu budynku przy ul. Warszawskiej 11 koniecznym będzie przekwaterowanie na czas jego trwania dotychczasowych najemców do innych lokali komunalnych.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku przy ul. Dębowej 5 należy podjąć działania zmierzające do wykwaterowania dotychczasowych najemców (4 rodziny).

W związku z niewielką ilością odzyskiwanych lokali komunalnych przekwaterowania następować będą sukcesywnie. Mieszkańcom tych nieruchomości w pierwszej kolejności należy zaproponować lokale w zasobie TBS (IV etap) z partycypacją Gminy. Wysokość tej partycypacji zostanie określona w odrębnej uchwale Rady Miasta Milanówka.

Remonty lokali (w zakresie obciążającym wynajmującego) będą realizowane na indywidualne zgłoszenia najemców, po uprzednim przeprowadzeniu wizji technicznych, mających na celu określenie zakresu prac, jak również szacunkowego kosztu ich wykonania.

Zakres remontów budynków wspólnot mieszkaniowych będzie analizowany i ustalany na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Realizacja remontów może nastąpić po podjęciu przez wspólnotę mieszkaniową stosownych uchwał.

Gmina uczestniczy w kosztach remontów w proporcji wynikającej z przysługujących jej udziałów w nieruchomości wspólnej.

Lokale socjalne usytuowane w kontenerach przy ul. Turczynek 3 C zostały oddane do użytkowania w 2010r. – po kapitalnym remoncie, dlatego też nie prognozuje się prowadzenia większych prac remontowych.

W roku 2013 został zaplanowany remont budynku głównego przy ul. Brwinowskiej 4/8, w którym usytuowany jest 1 lokal socjalny. Zakres prac remontowych obejmować będzie malowanie klatki schodowej, wykonanie daszku zabezpieczającego nad drzwiami wejściowymi do budynku, remont schodów. Koszt prac został oszacowany na kwotę 5.000,- zł.

W roku 2015 planuje się naprawę elewacji oraz wykonanie przykanalika sanitarnego do budynku przy ul. Inżynierskiej 3 A (2 lokale socjalne). Szacunkowy koszt – 25.000,- zł.

W razie wystąpienia konieczności w lokalach socjalnych będą wykonywane naprawy i konserwacje w zakresie obciążającym wynajmującego.

## **Rozdział IV**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Sprzedaż lokali gminnych należy brać pod uwagę wyłącznie w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców przy zastosowaniu bonifikat obowiązujących dla poszczególnych nieruchomości.

Ilość mieszkań do sprzedaży określana jest na podstawie wniosków złożonych przez najemców lokali.

Zakłada się, iż w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie miała tendencję zniżkową, gdyż zdecydowana większość najemców już wykupiła zajmowane przez siebie mieszkania.

Nie przewiduje się sprzedaży lokali usytuowanych w innych budynkach, ponieważ zgodnie z nałożonym na Gminę ustawowym obowiązkiem - Gmina powinna posiadać swoje zaplecze mieszkaniowe w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w tym zakresie.

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej**

Politykę czynszową Gminy w latach 2011 – 2015 należy kształtować w odniesieniu do stawek, które zapewniłyby samowystarczalność finansową sektora mieszkaniowego oraz dążyć do zminimalizowania (w możliwie największym stopniu) dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobu lokalowego. Wpływy od najemców z tytułu opłat czynszu powinny pokrywać bieżące utrzymanie nieruchomości i zapewnić środki na remonty.

Ustalając stawki czynszu w zasobach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy należy uwzględnić czynniki mające wpływ na wartość użytkową lokalu.

Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu – tabela nr 5.

**Tabela nr 5**

L.p.	Wyposażenie lokalu	Czynnik obniżający w %
1.	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, łazienkę, wc, gaz, co	<b>Stawka bazowa</b>
2.	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, łazienkę, wc oraz instalację elektryczną zastępującą gazową dla potrzeb co.	<b>5</b>
3.	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, łazienkę, wc, gaz	<b>10</b>
4.	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, łazienkę wc.	<b>15</b>
5.	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, wc.	<b>20</b>
6.	Lokal wyposażony w wodę, kanalizację, wspólne wc.	<b>25</b>
7.	Lokal w budynku wyposażonym w wodę (brak wody w lokalu)	<b>30</b>
8.	Lokal bez urządzeń technicznych	<b>35</b>

Ponadto stawki czynszu mogą być obniżone w przypadkach określonych w tabeli nr 6.

**Tabela nr 6**

L.p.	Usytuowanie lokalu	Czynnik obniżający w %
1.	Lokal usytuowany na poddaszu	<b>10</b>
2.	Lokal usytuowany w suterenie	<b>10</b>
3.	Lokal ze ślepą kuchnią	<b>10</b>
4.	Lokal w budynku poza strefą konserwatorską	<b>10</b>

W lokalach, w których najemcy dokonali na własny koszt wbudowania urządzeń technicznych, mających zgodnie z w/w tabelami wpływ na podwyższenie stawki czynszu, opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej stanowi technicznemu lokalu, jak przed wbudowaniem urządzeń, o ile nie otrzymali zwrotu poniesionych nakładów finansowych za doposażenie lokalu.

Realizując powyższe założenia należy zastrzec, że podwyżka czynszu nie może przekroczyć w skali roku 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu. Ewentualna zmiana stawki czynszu może być dokonywana jeden raz w roku zarządzeniem Burmistrza Miasta.

Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu na 2011r. została ustalona Zarządzeniem Nr 79/V/2008 Burmistrza Miasta Milanówka z dnia 3 września 2008 r.- w wysokości 5,83zł miesięcznie.

Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Stawka ta może być ustalana dla poszczególnych lokali socjalnych w sposób odrębny, w zależności od wyposażenia technicznego lokalu i stanu technicznego budynku.

Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali socjalnych usytuowanych w budynku przy ul. Inżynierskiej 3 A na 2011 r. została ustalona Zarządzeniem Nr 80/V/2008 Burmistrza Miasta Milanówka z dnia 03.09.2008 r. (ze zm.) w wysokości 1,89 zł, natomiast dla lokali socjalnych położonych w budynkach przy ul. Brwinowskiej 4/8 oraz Turczynek 3 C w wysokości 1,14 zł.

Od najemcy lokalu mogą być pobierane również opłaty niezależne od właściciela – Gminy, lecz tylko w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie Gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych, przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu w zasobach mieszkaniowych TBS są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma za najem wszystkich lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Czynsz ten nie może być



wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **Rozdział VI**

### **Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania**

Czynności z zakresu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są powierzone samorządowemu zakładowi budżetowemu Gminy – Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Milanówku oraz innym podmiotom – zarząd właścicieli w niektórych wspólnotach mieszkaniowych.

W przypadku wykonywanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy, jak również lokale wykupione od Gminy - należy założyć, że będzie on ustawał w miarę wyrażania woli przez współwłaścicieli w tym zakresie.

Zarządzanie lokalami i budynkami wybudowanymi przez TBS będzie realizowane przez spółkę z o.o. TBS „Zieleń Miejska” z siedzibą w Pruszkowie.

Nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

## **Rozdział VII**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali oraz budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.**

Wysokość wydatków z podziałem na kolejne lata z uwzględnieniem kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali oraz budynków, jak również kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 7.

**Tabela nr 7**

<b>Lata</b>	<b>Bieżąca eksploatacja</b>	<b>Koszty remontów i modernizacji</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	<b>Ogółem</b>
2011	548.600	40.000,-	68.000	656.600
2012	570.544	281.000,-	70.720	922.264
2013	593.366	353.000,-	73.549	1.019.915
2014	617.100	625.000,-	76.491	1.318.591
2015	641.784	380.000,-	79.550	1.101.334

Wydatki inwestycyjne na rozwój mieszkalnictwa są określone przez Radę Miasta Milanówka w odrębnej uchwale.

## **Rozdział VIII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych Gminy są:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
- c) środki z budżetu Gminy.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) dochody ze sprzedaży nieruchomości,
- b) środki z budżetu państwa,
- c) inne źródła finansowania.

## **Rozdział IX**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

Wśród działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy wymienić w szczególności:

- a) sprzedaż lokali najemcom w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych oraz przekazywanie obowiązków zarządcy – zarządom wyłonionym spośród właścicieli – osób fizycznych,
- b) umożliwienie najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w ratach,
- c) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu - zamianę lokalu,
- d) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego,
- e) tworzenie preferencyjnych warunków do uzyskania lokalu w TBS dla osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy,
- f) tworzenie preferencyjnych warunków do uzyskania lokalu w TBS dla osób zamieszkałych w zasobie Gminy, w zamian za przekazanie do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego,
- g) tworzenie preferencyjnych warunków do uzyskania lokalu w TBS dla osób zamieszkałych w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego bądź rozbiórki.

## **Rozdział X**

### **Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności poprzez rozwój budownictwa mieszkaniowego w ramach towarzystwa budownictwa społecznego**

Mając na uwadze tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności należy kontynuować budownictwo społeczne w ramach towarzystwa budownictwa społecznego. Jest to zasadne nie tylko z powodu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w większym zakresie, lecz także z uwagi na możliwość poprawy warunków mieszkaniowych rodzin zasiedlonych w zasobach komunalnych – poprzez przekwaterowania do zasobu TBS w zamian za lokal komunalny na warunkach preferencyjnych. Obecnie realizowana jest umowa przedwstępna kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowej przy ul. Warszawskiej w Milanówku z przeznaczeniem pod przyszłe budownictwo w ramach TBS (IV etap). Na tym terenie planowane jest wybudowanie około 100 lokali mieszkalnych.

Zasadnym jest również w celu dalszego wspierania poprawy bezpieczeństwa na terenie Gminy „wyodrębnić” z zasobu TBS 2 lokale dla funkcjonariuszy Komisariatu Policji w Milanówku na czas trwania stosunku pracy. W tym przypadku przewiduje się możliwość wniesienia przez Gminę wkładu partycypacyjnego.

Inne priorytety w przyznawaniu lokali oraz wysokość dofinansowania z budżetu Gminy dla niektórych przyszłych najemców (w tym dla funkcjonariuszy Policji) Rada Miasta Milanówka ustali odrębnie.