

Załącznik
do uchwały Nr X.119.2015
Rady Gminy Nadarzyn
z dnia 26 sierpnia 2015r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nadarzyn na lata 2015-2019

Rozdział I Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Nadarzyn na lata 2015 – 2019

§1

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nadarzyn wchodzi lokale mieszkalne będące własnością Gminy.

W zasobie mieszkaniowym funkcjonują lokale socjalne. Informacje o zasobie mieszkaniowym i położeniu lokali mieszkalnych w budynkach zawiera poniższe zestawienie.

Zasób mieszkaniowy Gminy Nadarzyn

l.p.	Rodzaj i położenie budynku	Nr lokalu	Pow. użytkowa lokali w m²	Stan techniczny budynku
1	Lokal mieszkalny ul. Mszczonowska 20 05-830 Nadarzyn	20/1b	26,75	Stan techniczny budynku dostateczny
		20/1a	38,59	
		20/2	38,70	
2	Lokal mieszkalny ul. Mszczonowska 22 05-830 Nadarzyn	22/1	40,20	Stan techniczny budynku dostateczny
		22/2	58,50	
3	Lokal mieszkalny ul. Wierzbowa 3 05-830 Nadarzyn	3/1	15,00	Budynek murowany. Dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Towarzyszący budynek z 9 pomieszczeniami gospodarczymi. Stan techniczny dostateczny.
		3/2	28,20	
		3/3	19,01	
		3/4	27,50	
		3/5	16,10	
		3/6	20,20	
		3/7	13,09	
4	Lokal mieszkalny Pl. Poniatowskiego 9 05-830 Nadarzyn	9/1	35,20	Budynek murowany. Dwukondygnacyjny. Stan techniczny dostateczny.
		9/2	23,50	
		9/3	20,25	
		9/4	30,35	
		9/5	28,08	
		9/6	19,80	
		9/7	24,50	
5	Lokal mieszkalny Pl. Poniatowskiego 26 05-830 Nadarzyn	26/1	25,00	Budynek murowany. Jednokondygnacyjny. Stan techniczny zły.
		26/2	39,00	
		26/3	25,00	
		26/4	50,40	
		26/5	27,50	
		26/6	12,50	
6	Lokal mieszkalny Pl. Poniatowskiego 29 05-830 Nadarzyn	1	30,00	Wykonane ocieplenie budynku.
7	Lokal mieszkalny Pl. Poniatowskiego 28 05-830 Nadarzyn	1	21,00	Wykonanie termomodernizacji budynku

8	Lokal mieszkalny Pl. Poniatowskiego 37 05-830 Nadarzyn	37	43,70	Budynek murowany. Stan techniczny zły.
		37	26,20	
		37	22,40	
		37	38,60	
		37	35,00	
9	Lokal mieszkalny Pl. Poniatowskiego 46 05-830 Nadarzyn	46/1	43,00	Budynek murowany. Jednokondygnacyj ny.
		46/2	37,00	
10	Lokal mieszkalny ul. Błońska 47 05-830 Nadarzyn	47/1A	32,70	Budynek murowany. Jednokondygnacyj ny. Pokrycie dachu wymienione w dwóch segmentach. Poddasze nieużytkowe. Podpiwniczone Pomieszczenia gospodarcze przypisane do każdego lokalu metalowe 20 szt. Stan techniczny dobry.
		47/1B	32,70	
		47/2A	18,00	
		47/2B	18,00	
		47/3A	18,00	
		47/3B	18,00	
		47/4A	32,70	
		47/4B	32,70	
		47/5A	32,70	
		47/5B	18,00	
		47/6A	32,70	
		47/6B	18,00	
		47/7A	32,70	
		47/7B	18,00	
		47/8A	18,00	
		47/8B	32,70	
		47/9A	32,70	
		47/9B	32,70	
47/10A	18,00			
47/10B	32,70			
11	Lokal mieszkalny Szkoła Podstawowa Młochów ul. Mazowiecka 46 05-831 Młochów	46	24,40	Stan techniczny dobry.

12	Lokal mieszkalny Szkoła Podstawowa w Woli Krakowiańskiej 22 05-831 Młochów	22/1	44,70	Stan techniczny bardzo dobry.
		22/2	64,30	
		22/3	49,90	
		22/4	41,90	
		22/5	37,80	
		22/6	43,50	
13	Lokal mieszkalny socjalny ul. Brzozowa 52 Walendów 05-830 Nadarzyn	1	34,90	Stan techniczny bardzo dobry.
		2	34,90	
		3	34,90	
		4	34,90	
14	Lokal mieszkalny socjalny ul. Brzozowa 52 A Walendów 05-830 Nadarzyn	5	34,90	Stan techniczny bardzo dobry.
		6	34,90	
		7	34,90	
		8	34,90	
15	Lokal mieszkalny socjalny ul. Brzozowa 52 B Walendów 05-830 Nadarzyn	9	46,40	Stan techniczny bardzo dobry.
		10	46,40	
		11	46,40	
		12	46,40	
16	Lokal mieszkalny socjalny ul. Brzozowa 52 C Walendów 05-830 Nadarzyn	13	46,40	Stan techniczny bardzo dobry.
		14	46,40	
		15	46,40	
		16	46,40	
17	Lokale mieszkalny ul. Mazowiecka 5A 05-831 Młochów		67,34	Stan techniczny dobry .
18	Lokal użytkowy ul. Mszczonowska 20A 05-830 Nadarzyn		88,00	Stan techniczny dobry .
19	Lokal użytkowy Pl. Poniatowskiego 37 05-830 Nadarzyn		20,00	Stan techniczny zły.
20	Lokal użytkowy ul. Mazowiecka 5A 05-831 Młochów	1	60,42	Stan techniczny dostateczny.
		2	64,21	

Rozdział II
Analiza potrzeb oraz plan remontów
i modernizacji wynikających
ze stanu technicznego budynków
i lokali mieszkalnych

§2.

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia na skutek wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nadarzyn znajdują się w większości w budynkach wybudowanych w latach 50-tych. Analizując potrzeby finansowe oraz zakres niezbędnych robót budowlanych wynikających ze stanu technicznego budynków mieszkalnych, wyłania się realny plan działania na najbliższe lata.
2. Ocena stanu technicznego zasobu jest dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznej sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2013r., poz. 1409 z późn.zm.).

§3.

1. W oparciu o analizę potrzeb oraz przewidywane środki finansowe opracowany został rzeczowy plan remontów i modernizacji gwarantujący utrzymanie w stanie nie pogorszonym zasobów mieszkaniowych.
2. Przeprowadzenia pilnych remontów :

Remonty na 2015r.:

1. Pl. Poniatowskiego 9
 - a) Nadbudowa kominów zlokalizowanych przy ścianie szczytowej – 3.000 zł
 - b) Wymiana instalacji elektrycznej w dwóch lokalach – 7.500 zł
2. Pl. Poniatowskiego 26
 - a) Remont schodów wewnętrznych – 5.000 zł
3. Pl. Poniatowskiego 29
 - a) Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej – 3.500 zł
4. Pl. Poniatowskiego 37
 - a) Rozbiórka niższej części budynku – 40.000 zł
5. Pl. Poniatowskiego 46
 - a) Remont kominów ponad dachem – 2.000 zł
 - b) Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – 4.000 zł
6. Ul. Błońska 47
 - a) Wymiana pokrycia dachowego na jednym „segmentcie” – 17.000 zł
 - b) Wymiana pozostałej zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej – 10.000 zł
7. Ul. Wierzbowa 3
 - a) Wymiana pozostałej zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej – 10.000 zł
8. Ul. Mszczonowska 22
 - a) Termomodernizacja – 55.000 zł

Łączna kwota potrzebna na przeprowadzenie remontów wynosi: 157.000 zł.

Remonty na 2016r.:

1. Pl. Poniatowskiego 9
 - a) Remont klatki schodowej – 12.000 zł

- b) Wymiana drzwi wejściowych do budynku – 5.500 zł
 - 2. Pl. Poniatowskiego 26
 - a) Remont klatki schodowej – 4.000 zł
 - 3. Pl. Poniatowskiego 29
 - a) Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej – 3.500 zł
 - 4. Pl. Poniatowskiego 46
 - a) Remont generalny więźby dachowej i pokrycia – 40.000 zł
 - 5. Ul. Błońska 47
 - a) Wymiana pokrycia dachowego na pozostałych dwóch segmentach – 35.000 zł
 - 6. Ul. Wierzbowa 3
 - a) Remont balkonów z wymianą izolacji i obróbek blacharskich – 25.000 zł
- Łączna kwota potrzebna na przeprowadzenie remontów wynosi: 125.000 zł.

Remonty na 2017r.:

- 1. Pl. Poniatowskiego 26
 - a) Termomodernizacja – 70.000 zł
- 2. Ul. Mszczonowska 20
 - b) Likwidacja kondygnacji piwnic – 25.000 zł
 - c) Odwodnienie terenu – 20.000 zł
- 3. Ul. Mszczonowska 22
 - a) Odwodnienie terenu – 20.000 zł

Łączna kwota potrzebna na przeprowadzenie remontów wynosi: 135.000 zł.

Remonty na 2018r.:

- 1. Pl. Poniatowskiego 37
 - a) Remont generalny dachu i stropu na wyższej części budynku – 80.000 zł
 - b) Remont klatki schodowej – 10.000 zł
 - c) Remont dwóch pomieszczeń z wymianą instalacji elektrycznej – 20.000 zł

Łączna kwota potrzebna na przeprowadzenie remontów wynosi: 110.000 zł.

Remonty na 2019r.:

- 1. Ul. Wierzbowa 3
 - a) Termomodernizacja – 80.000 zł
- 2. Ul. Mszczonowska 20
 - a) Termomodernizacja – 50.000 zł

Łączna kwota potrzebna na przeprowadzenie remontów wynosi: 130.000 zł.

Wykonanie tych remontów możliwe będzie tylko wówczas, gdy pozyskane zostaną dodatkowe środki finansowe.

Rozdział III **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2019**

§4.

Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r., poz. 782) i przepisów wykonawczych do powołanej ustawy, oraz postanowień uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.

Rozdział IV **Zasady polityki czynszowej**

§5.

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2015 -2019, które powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnić pozyskanie środków na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

§6.

1. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1.1. czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w łazienkę - podwyższenie o 10%
- b) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem - podwyższenie o 10%
- c) lokal z doprowadzonym gazem - podwyższenie o 10%

1.2 Czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodno – kanalizacyjnych - obniżka o 10%

§7.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu zmniejsza się stosownie do postanowień § 6.
3. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn określonych w § 6, strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

§8.

Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

Rozdział V **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy**

§9.

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy należy do Przedsiębiorstwa Komunalnego Nadarzyn sp. z o.o., utworzonego na podstawie uchwały Nr XXII/211/2012 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 25 lipca 2012r. w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Zarządzanie, o którym mowa w ust. 1, opiera się na następujących zasadach:
 - a) utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych.

- b) zapewnienie stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem,
 - c) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.
3. Nadzór nad sprawowaniem zarządu przez Przedsiębiorstwo Komunalne Nadarzyn sp. z o.o. sprawuje Wójt Gminy Nadarzyn.

Rozdział VI

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów Gminy Nadarzyn w latach 2015 - 2019

§ 10.

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ewentualna dotacja z budżetu Gminy przeznaczona na realizację planów remontowych i modernizację budynków gminnych.

2. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów bieżących i kapitalnych:

1) Koszty eksploatacji obejmują:

- a) usługi kominiarskie,
- b) deratyzację,
- c) energia elektryczna pomieszczeń wspólnych,
- d) ubezpieczenia budynków.

2) Prognozę planowanych wydatków w latach 2015-2019 przedstawia poniższe zestawienie:

Tabela nr 1 Planowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2015 -2019

Lp	Planowane wydatki w tys. zł	2015	2016	2017	2018	2019
1	Koszty bieżącej konserwacji	22 700	24 970	27 460	30 200	52 780
2	Koszty remontów i modernizacji	157 000	125 000	135 000	110 000	130 000
	Ogółem	179 700	149 970	162 460	140 200	182 780

Rozdział VII

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nadarzyn

§ 11.

1. Zadaniem podstawowym Gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu Gminy lokali socjalnych. Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych.

2. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
- 2) o przydział lokalu komunalnego może ubiegać się osoba, która spełnia warunki określone w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i zamieszkuje co najmniej 5 lat na terenie Gminy,

3. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Ustalanie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożliwością pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł. Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogorszeniem ich stanu technicznego, wymagają zwiększonych nakładów finansowych.

§ 12.

Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

1. Nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
2. Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

§ 13.

1. Działania właściciela zasobu mieszkaniowego Gminy powinny zmierzać do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości osiąganą przez właściwe kształtowanie relacji między osiąganymi dochodami z nieruchomości a wzrostem ich wartości. Głównym celem jest nie tylko utrzymanie nieruchomości w nie pogorszonym stanie, ale dążenie do poprawy ich stanu technicznego i standardu. Założone w programie zasady polityki czynszowej mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych a także pokrycie kosztów konserwacji i technicznego utrzymania budynków. Biorąc pod uwagę dochody mieszkańców zarządzanych budynków proponowana wysokość stawek czynszu nie zapewnia w pełni niezbędnych środków na remonty i modernizację. Wprowadzenie wyższych stawek czynszu spowodowałoby prawdopodobieństwo wzrostu zadłużenia się najemców.

2. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy na lata 2015 - 2019 ma na celu realizację ustawowych zadań poprzez dążenie do sprostania wymogom koniunktury gospodarczej, warunkom rynkowym i gospodarce przestrzennej a także zmieniającym się potrzebom użytkowników i właścicieli nieruchomości.