

**UCHWAŁA NR LI/844/10  
RADY GMINY RASZYN**

z dnia 7 października 2010 r.

**w sprawie: zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2008 – 2012, stanowiącego załącznik do uchwały nr XIII/204/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 października 2007 r.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 oraz art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591; z póź. 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 (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z póź. zm) RADA GMINY RASZYN uchwala, co następuje

**§ 1.** Załącznik Nr 1 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2008 – 2012, przyjęty uchwałą nr XIII/204/07 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 października 2007r, zmieniony uchwałami Rady Gminy Raszyn: Nr XXV/477/08 z dnia 30 października 2008r., nr XLV/779/10 z dnia 29 kwietnia 2010r. oraz nr L/829/10 z dnia 2 września 2010r., otrzymuje brzmienie określone w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Tomasz Szwed**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RASZYN NA LATA 2008 – 2012

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Raszyn został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

### Rozdział 1.

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

1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. Nr 31, poz. 266 z 2005r z póź. zm.) – do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkańców. Gmina ma obowiązek zabezpieczyć lokale dla:

- rodzin wykwaterowanych z budynków zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny lub rodzin pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych,
- rodzin przekwaterowanych z budynków komunalnych przeznaczonych do remontu lub modernizacji,
- rodzin wykwaterowanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycjami komunalnymi i budownictwem mieszkaniowym,
- rodzin wykwaterowanych na podstawie orzeczeń sądowych,
- rodzin o niskich dochodach.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 7 października 2010 r. stanowi 95 lokali w 17 budynkach (tabela nr 1) w tym 52 lokale przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony w budynkach będących w całości własnością gminy (tabela nr 2), 21 lokali we wspólnotach mieszkaniowych (tabela nr 3), 22 lokale socjalne (tabela nr 4). Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 3 411,0 m<sup>2</sup>.

**Tabela nr 1** Mieszkaniowy zasób gminy

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Raszyn, Al. Krakowska 49	5	150,2
2.	Raszyn, Al. Krakowska 57	5	114,4
3.	Raszyn, Al. Krakowska 109	3	120,1
4.	Raszyn, Al. Krakowska 109A	6	335,3
5.	Raszyn, Al. Krakowska 109B	2	85,7
6.	Raszyn, Al. Krakowska 109C	3	108,3
7.	Raszyn, ul. Lotnicza 2	2	68,0
8.	Raszyn, ul. Lotnicza 10	4	122,0
9.	Raszyn, ul. Młynarska 1	4	117,8
10.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6A	16	569,9
11.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	16	569,9
12.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6C	16	569,9
13.	Raszyn, ul. Niska 19	3	74,4
14.	Raszyn, ul. Sportowa 10	1	42,1
15.	Raszyn, ul. Sportowa 10a	4	87,3
16.	Podolszyn Nowy, ul. Olszynowa 42	3	187,6
17.	Szkoła Podstawowa w Ładach	2	88,0

<b>Ogółem:</b>	<b>95</b>	<b>3 411,0</b>
----------------	-----------	----------------

**Tabela nr 2** Lokale mieszkalne (przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony) w budynkach będących w całości własnością Gminy Raszyn

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia uż w m <sup>2</sup>
1.	Raszyn, Al. Krakowska 49	4	120,9
2.	Raszyn, Al. Krakowska 57	3	78,4
3.	Raszyn, ul. Lotnicza 10	3	103,0
4.	Raszyn, ul. Młynarska 1	2	61,8
5.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6A	16	569,9
6.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	3	102,5
7.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6C	16	569,9
8.	Raszyn, ul. Niska 19	3	74,4
9.	Szkoła Podstawowa w Ładach	2	88,0
	<b>Ogółem:</b>	<b>52</b>	<b>1 768,8</b>

**Tabela nr 3** Lokale mieszkalne w budynkach będących współwłasnością Gminy (wspólnoty)

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Powierzchnia
1.	Raszyn, Al. Krakowska 109, 109 A,B,C	14	649,5
2.	Raszyn, ul. Lotnicza 2	2	68,0
3.	Raszyn, ul. Sportowa 10	1	42,1
4.	Raszyn, ul. Sportowa 10 A	4	87,3
	<b>Ogółem:</b>	<b>21</b>	<b>846,9</b>

**Tabela nr 4** Lokale socjalne

Lp.	Adres budynku	Nr lokalu	Powierzchnia
1.	Raszyn, ul. Lotnicza 10	1	19,0
2.	Raszyn, Al. Krakowska 49	1	29,3
3.	Raszyn, ul. Młynarska 1	2	56,0
4.	Raszyn, Al. Krakowska 57	2	36,0
5.	Raszyn, ul. Nadrzeczna 6B	13	467,4
6.	Podolszyn Nowy, ul. Olszynowa 42	3	187,6
	<b>Ogółem lokali:</b>	<b>22</b>	<b>795,3</b>

### 3. Ocena stanu technicznego i wyposażenia budynków:

Budynki zarządzane przez Gminę Raszyn to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie - ze ścianami murowanymi, stropami, klatkami schodowymi i dachami drewnianymi. Większość budynków mieszkalnych, ze względu na wiek i konstrukcję, jest w znacznym stopniu wyeksploatowana i wymaga remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na:

- a) pękanie elementów spowodowane nierównomiernym osiadaniami fundamentów,
- b) brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelność pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń.

W najgorszym stanie technicznym był budynek położony w Raszynie przy Nadrzecznnej 6 – rozebrano go w lutym 2010 roku. Kompleks Austerii (Al. Krakowska 1 i Al. Krakowska 1A) jest objęty ochroną konserwatorską i wymaga gruntownej modernizacji. Z tego względu zostaje wyłączony z zasobu mieszkaniowego. Budynek położony w Raszynie przy Al. Krakowskiej 38 jest wyeksploatowany a jego modernizacja jest nieekonomiczna. W związku z tym, planuje się przeznaczyć go do wyburzenia. W miejscu zburzonego baraku przy ul. Nadrzecznnej 6 powstał kompleks trzech nowych budynków z 48 mieszkaniami koniecznymi do przekwaterowania rodzin z budynków przeznaczonych do wyburzenia lub remontu. Są to nowoczesne energooszczędne budynki w systemie szkieletowym drewnianym z pełnymi węzłami sanitarnymi i w pełni wykończone.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Raszyn w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

**Tabela Nr 5**

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali służbowych	Łączna ilość lokali
2008	20	135	3	2	140
2009	19	75	3	2	80
2010	17	77	16	2	95
2011	17	67	20	2	89
2012	17	67	20	2	89

5. Realizacja nowego budownictwa mieszkaniowego:

Realizacja inwestycji w ramach środków planowanych w budżecie Gminy Raszyn na lata 2008-2012 przewiduje budowę 4 budynków. Dobiegła końca inwestycja w Raszynie przy ulicy Nadrzecnej 6A,B i C z 48 lokalami. Są to lokale 1, 2 i 3 pokojowe wyposażone w indywidualną instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, telefoniczną i telewizyjną. W budynku przy ul. Nadrzecnej 6B wydzielono 13 lokali socjalnych: 3 lokale jednopokojowe, 9 lokali dwupokojowych oraz 1 lokal trypokojowy. Są to lokale o takim samym standardzie i powierzchni, jak lokale mieszkalne przy ul. Nadrzecnej 6A i 6C. W planach jest również zlokalizowanie na terenie położonym przy ul. Olszynowej 42 w Podolszynie Nowym lokali o obniżonym standardzie, na potrzeby socjalne. Koszty budowy nowych budynków komunalnych finansowane będą z budżetu Gminy Raszyn oraz środków pomocowych. W ramach przyszłych inwestycji komunalnych planuje się wydzielenie lokali socjalnych (tab. Nr 6). Na lokale socjalne, będą również przekwalifikowane zwalniane lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym we wszystkich budynkach komunalnych.

## **Rozdział 2.**

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

1. W latach 2008- 2012 planuje się realizację remontów na kwotę ok. 409 000 zł
2. Zakłada się przeniesienie mieszkańców z budynków przewidzianych do rozbiórki.
3. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał.

Znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy.

Plan remontów przedstawia się następująco:

**Tabela nr 6**

Rodzaj remontów	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
Instalacje elektryczne	10 000	15 000	15 000	10 000	10 000
Remonty dekarские, wymiana dachu, remont kominów	10 000	30 000	20 000	10 000	10 000
Roboty malarskie	5 000	10 000	7 000	10 000	7 000
Instalacje wod - kan.	20 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Inne roboty	20 000	25 000	25 000	15 000	15 000
<b>Ogółem w zł.</b>	<b>75 000</b>	<b>105 000</b>	<b>92 000</b>	<b>70 000</b>	<b>67 000</b>

Planowane koszty mogą ulec zmianie, co zostanie uwzględnione w rocznym szczegółowym planie remontów.

4. Uwzględniając duże zapotrzebowanie mieszkańców Gminy Raszyn na lokale mieszkalne, Gmina Raszyn podejmie starania o wykonanie projektów i realizację budynków przy ul. Olszynowej 42 w Podolszynie Nowym, w którym zostaną zabezpieczone lokale socjalne.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008 – 2012**

1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym tylko najemcom posiadający umowy zawarte na czas nieoznaczony.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. postanowień 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz postanowień uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.

3. Biorąc pod uwagę postulaty dotychczasowych najemców oraz zasady ekonomii, planuje się sprzedaż 5 lokali mieszkalnych przy ul. Sportowej 10 i 10a, 2 lokali przy ul. Lotniczej 2 w Raszynie oraz 14 lokali w budynkach położonych w Raszynie przy Al. Krakowskiej 109.

#### **Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej.**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne
- za lokale socjalne

2. Dotychczasowa polityka czynszowa oparta jest o zapisy Uchwały Rady Gminy Nr XIII/204/07 z dnia 25 października 2007 r.

Stawka bazowa miesięcznego czynszu regulowanego będzie ustalana zgodnie z ust. 3 w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Stawka bazowa podlega zmniejszeniu bądź zwiększeniu w zależności od standardu mieszkania i lokalizacji budynku.

Polityka czynszowa Gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2008 – 2012, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty i odtworzenie zasobów mieszkaniowych.

3. Stawki bazowe czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, za lokal ustalone zostaną w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej budynku w danym roku:

- 2008 rok - 2,0% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku
- 2009 rok - 2,5 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku
- 2010 rok - 2,5 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku
- 2011 rok - 3,0 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku
- 2012 rok - 3,0 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku.

4. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, którego wysokość ogłasza Wojewoda Mazowiecki co 6 miesięcy w Dzienniku Województwa Mazowieckiego w drodze obwieszczenia.

5. Podstawowy standard lokalu mieszkalnego, dla którego naliczany jest czynsz wg stawki bazowej obejmuje instalację elektryczną, gazową, wodociągową, kanalizacyjną i co.

6. Ustala się czynniki obniżające wartość czynszu:

- lokal mieszkalny bez gazu sieciowego – obniżenie czynszu o 10 %
- lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej – obniżenie czynszu o 10%
- lokal mieszkalny bez instalacji kanalizacyjnej – obniżenie czynszu o 10%
- lokal bez łazienki i wc – obniżenie czynszu o 10%
- lokal bez instalacji co – obniżenie czynszu o 15%
- lokal w suterenie – obniżenie czynszu 10 %
- lokal na poddaszu – obniżenie czynszu o 5 %
- lokal mieszkalny w budynku o złym stanie technicznym np. budynek przeznaczony do rozbiórki lub remontu kapitalnego – obniżenie czynszu o 10%.

7. Objasnienia czynników obniżających wartość czynszu:

- a) przez gaz sieciowy w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie na koszt wynajmującego instalacji gazowej. Obniżenie stawki czynszu nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzewania wody, zainstalowane na koszt wynajmującego,
- b) przez instalację wodociągową w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie instalacji wodociągowej na koszt wynajmującego,
- c) przez instalację kanalizacyjną w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie instalacji kanalizacyjnej na koszt wynajmującego,
- d) obniżenie stawki czynszu z uwagi na brak w.c. ma miejsce wówczas, gdy w.c. znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne),
- e) przez łazienkę rozumie się, wydzielone na koszt wynajmującego w lokalu, pomieszczenie posiadające instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody (dostarczanej centralnie, bądź z lokalnej kotłowni, a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu) umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego itp.)
- f) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,
- g) przez lokal w suterenie rozumie się lokal położony poniżej poziomu gruntu,
- h) przez lokal na poddaszu rozumie się lokal na ostatnim piętrze, położony bezpośrednio po dachem.

8. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie niniejszych zasad.

9. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających wartość czynszu.

10. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy.

#### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Wójta Gminy w Raszynie zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o ochronie praw lokatorów wymienionej na wstępie.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłami finansowania są:

1. Czysze za najem lokali mieszkalnych,
2. Czysze za najem lokali użytkowych,
3. Dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
4. Dotacje z budżetu państwa.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty**

**Tabela nr 7**

Koszty/lata	2008	2009	2010	2011	2012
Bieżąca eksploatacja	120 000	110 300	120 660	100 000	101 550
Remonty budynków	75 000	105 000	92 000	70 000	67 000
Inwestycje	630 000	2 100 000	3 636 000	0	670 000

#### **Rozdział 8.**

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

Jako priorytetowe określa się następujące działania:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,

- 2)racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków,
- 3)kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- 4)udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 5)dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Tomasz Szwed**