



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 10 października 2012 r.

Poz. 6806

**UCHWAŁA Nr XXV/197/12**

**RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 26 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mszczonów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z późn. zm.) w związku z 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 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mszczonów na lata 2012-2016, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

§ 3. Traci moc uchwała nr XI/94/03 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 21 października 2003r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mszczonów (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 278, poz. 7363).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:  
*Marek Zientek*

Załącznik  
do Uchwały Nr XXV/197/12  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 26 września 2012r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MSZCZONÓW  
NA LATA 2012-2016**

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

**Wykaz budynków mieszkalnych będących 100% własnością Gminy i lokali w nich zlokalizowanych, administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mszczonowie.**

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

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Mszczonów wchodzi lokale mieszkalne, położone w:

- budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej (ośrodek zdrowia), będące w całości własnością Gminy (tabela nr 1)
- budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (tabela nr 2)
- budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie (tabela nr 3)
- budynkach przy szkołach podstawowych (tabela nr 4)

Na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowego zamieszkania, będą przeznaczone, zwalniane lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym.

Planowane remonty budynków mieszkalnych w latach przyszłych zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie stanu obecnego.

Mieszkaniowy zasób miasta i gminy Mszczonów obejmuje:

Tabela nr 1

Wykaz budynków mieszkalnych będących 100% własnością Gminy i lokali w nich zlokalizowanych, administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mszczonowie.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Liczba lokali komunalnych
1	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 14	105,00	5
2	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 14a	26,5	1
3	Mszczonów, ul. Grójecka 6	88,00	4
4	Mszczonów, ul. Żyrardowska 8	86,80	3
5	Osuchów, ul. Piekarska 2	26,70	1
6	Osuchów, ul. Piekarska 4	117,40	2
7	Piekary, ul. Piekarska 28	91,00	3
8	Lindów, ul. Długa 19	72,00	2
9	Gąba, ul. Socjalna 6A	61,50	2
10	Gąba, ul. Socjalna 6	189,00	11
RAZEM		863,90	34

Tabela nr 2

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy  
zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Liczba lokali komunalnych
1	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 1	28,20	1
2	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 3	203,10	5
3	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 5	47,10	1
4	Mszczonów, ul. Żyrardowska 4	117,50	3
5	Mszczonów, ul. Spokojna 1	133,63	4
6	Mszczonów, ul. Spokojna 2	60,60	1
7	Mszczonów, ul. Poniatowskiego 23	70,00	3
Razem		660,13	18

Tabela nr 3

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy  
zlokalizowanych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Liczba lokali komunalnych
1	Mszczonów, ul. Dworcowa 3	37,90	1
2	Mszczonów, ul. Tysiąclecia 2	37,90	1
3	Mszczonów, ul. Północna 2	43,10	1
4	Mszczonów, ul. Jeżynowa 2	32,00	1
Razem		150,90	4

Tabela nr 4

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zlokalizowanych w budynkach  
przy Szkołach Podstawowych „Domy Nauczyciela” na terenie gminy i miasta Mszczonów

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Liczba lokali komunalnych
1	Lutkówka, ul. Szkolna 1A	209,00	4
2	Mszczonów, ul. Warszawska 27	183,00	6
Razem		390,00	10

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

Po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków przewiduje się, że w ramach posiadanych środków wykonywane będą remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa technicznego budynków oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, a w szczególności: remonty dachów i elewacji.

Tabela nr 5

## Plan remontów budynków mieszkalnych w latach 2012-2016

Rok	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt
2012	Lindów ul. Długa 19	Naprawa ocieplenia budynku. Malowanie ścian zewnętrznych.	4.700zł
2012	Piekary ul. Piekarska 28	Wymiana drzwi wejściowych. Uzupełnienie ubytków tynku. Malowanie korytarzy.	1.500zł
2012	Gąba ul. Socjalna 6	Naprawa instalacji odgromowej.	1.000zł
2012	Mszczonów ul. Grójcka 6	Podłączenie do kanalizacji. Malowanie klatki schodowej.	1.500zł
2012	Mszczonów ul. Poniatowskiego 14	Przebudowa kanalizacji sanitarnej w dwóch lokalach mieszkalnych.	2.000zł
2012	Mszczonów ul. Poniatowskiego 14a	Wykonanie izolacji oraz wylewki betonowej. Uzupełnienie ubytków tynku. Malowanie.	3.500zł
2013	Mszczonów ul. Grójcka 6	Wymiana stolarki okiennej. Wykonanie brakującej opaski wokół budynku.	10.600zł 1.100zł
2013	Mszczonów ul. Żyrardowska 8 (budynek frontowy)	Remont dachu.	5.000zł
2014	Mszczonów ul. Żyrardowska 8 (przybudówka)	Remont pokrycia dachu.	6.000zł
2015	Mszczonów ul. Poniatowskiego 14	Remont dachu.	8.000zł
2016	Piekary ul. Piekarska 28	Remont elewacji budynku.	5.000zł

Podstawą działania w zakresie określenia planów remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy jest ocena stanu technicznego budynków oraz stopnia ich zużycia. Na stan techniczny budynków zasadniczy wpływ ma wiek, materiał wykonania, izolacje, rodzaj pokrycia dachowego, wcześniejsze remonty i sposób użytkowania przez najemców.

Planowane remonty budynków mieszkalnych w latach przyszłych zapewnią utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na poziomie stanu obecnego.

### III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rada Miejska w Mszczonowie uchwałą nr VIII/69/03 z dnia 30 czerwca 2003r. przyjęła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Mszczonów, wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu (przy zachowaniu prawa do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z którymi najem został zawarty na czas nieokreślony).

Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych w następujących budynkach położonych na terenie gminy Mszczonów:

1. Mszczonów, ul. Poniatowskiego 1,
2. Mszczonów, ul. Poniatowskiego 3.
3. Mszczonów, ul. Poniatowskiego 5
4. Mszczonów, ul. Żyrardowska 4.

5. Mszczonów, ul. Spokojna 1.
6. Mszczonów, ul. Spokojna 2
7. Mszczonów, ul. Poniatowskiego 14.
8. Mszczonów, ul. Poniatowskiego 14a
9. Mszczonów, ul. Poniatowskiego 23
10. Mszczonów, ul. Grójecka 6
11. Mszczonów, ul. Żyrardowska 8
12. Piekary, ul. Piekarska 28

#### IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Działania w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym oraz do samofinansowania się.
2. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ustala Burmistrz Mszczonowa w drodze zarządzenia.
3. Najwyższa stawka czynszu nie może być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie mazowieckim.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.
5. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
  - ogólny stan techniczny budynku.
6. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości oraz koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
7. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odprowadzanie ścieków, energię ciepłą, odbiór odpadów komunalnych.
8. Czynsz płatny jest w sposób i w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
9. Podwyżki czynszów odbywać się będą nie częściej niż co 12 miesięcy.

#### 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.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy, z wyjątkiem lokali będących we Wspólnotach Mieszkaniowych, oraz Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie, zarządza Burmistrz Mszczonowa.
2. Nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne, zarządzają wybrane przez właścicieli Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych.
3. Lokalami mieszkalnymi, położonymi w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Mszczonowie, zarządza Zarząd Spółdzielni.

#### VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Koszty modernizacji, w tym szczególnie koszty termomodernizacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy oraz kredytów.

W latach 2012 - 2016 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie.

Z uwagi na szybko postępującą dekapitalizację mieszkaniowego zasobu gminy oraz wymagania unijne w zakresie oszczędzania energii zachodzi pilna potrzeba przeznaczenia zwiększonych środków finansowych na remonty, modernizacje budynków.

#### VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Gmina ma obowiązek utrzymywania posiadanych lokali i nieruchomości w należyтым stanie technicznym, a jako członek wspólnot mieszkaniowych musi partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych.

Decyzje w sprawie remontów budynków, w których tylko część lokali stanowi własność komunalną, podejmują zarządy wspólnot mieszkaniowych. Nie można więc obecnie przewidzieć, które z tych budynków będą w najbliższych latach remontowane i w jakim zakresie.

Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata oraz przewidywane koszty, przedstawione są w tabeli nr 5.

#### VIII. Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się również poprzez planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których występują wspólnoty mieszkaniowe. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy.

Zbycie wszystkich lokali komunalnych, w których udział gminy jest niewielki, pozwoli na pełne przyjęcie zarządzania przez wszystkich jego mieszkańców. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami, będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu budynku i jego otoczenia.

W celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się sprzedaż lokali określonych w punkcie III.