

UCHWAŁA NR 112/XV/15
RADY MIASTA MILANÓWKA
z dnia 22 grudnia 2015 r.

w sprawie **przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milanówek na lata 2016 – 2020”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) – Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milanówek na lata 2016 – 2020” w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 3.

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

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka
mgr Małgorzata Trębińska

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE

ROZDZIAŁ I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Milanówek w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Określenie mieszkaniowego zasobu gminy.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Milanówek i prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Analiza potrzeb mieszkaniowych wraz z prognozą dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego.

Działania gminy Milanówek w zakresie zwiększenia mieszkaniowego zasobu.

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

ROZDZIAŁ III Sprzedaż lokali mieszkalnych.

Dotychczasowa polityka sprzedaży lokali mieszkalnych.

Polityka gminy Milanówek w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2016 - 2020.

ROZDZIAŁ IV Zasady polityki czynszowej.

Stawki czynszu najmu w zasobach mieszkaniowych gminy Milanówek.

Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

Warunki obniżania czynszu najmu.

ROZDZIAŁ V Wysokość 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, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ VI Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.

ROZDZIAŁ VII Pozostałe działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milanówek.

WPROWADZENIE

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milanówek stanowi realizację obowiązku nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, co oznacza, że w praktyce gminy zostały obciążone rozwiązywaniem jednego z największych problemów społecznych, a mianowicie problemu braku dostatecznej ilości mieszkań dla osób o niskich dochodach.

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania gminy Milanówek w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, zmierzających przede wszystkim do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, a w szczególności osób oczekujących na najem lokali zamiennych i socjalnych,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek, a tym samym poprawy jakości życia mieszkańców mieszkających w lokalach należących do zasobu gminy Milanówek,
- 3) zaprzestania zmniejszania zasobu mieszkaniowego gminy Milanówek poprzez odejście od polityki sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców,
- 4) uregulowania sytuacji prawnej budynków,
- 5) pozyskania zewnętrznych funduszy na rozwój budownictwa zwiększającego mieszkaniowy zasób gminy Milanówek,
- 6) najmu przez gminę Milanówek lokali mieszkalnych od innych podmiotów,
- 7) określenia zasad polityki czynszowej.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek zostały uregulowane w odrębnej uchwale Rady Miasta Milanówka.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Milanówek w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Określenie mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek.

Na zasób mieszkaniowy gminy Milanówek składają się następujące grupy nieruchomości:

- 1) stanowiące własność gminy Milanówek,
- 2) będące we współwłasności,
- 3) będące w zarządzie gminy Milanówek.

Do pierwszej grupy należą następujące nieruchomości:

Nieruchomości stanowiące własność gminy Milanówek				
L.p.	Adres nieruchomości	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²
1.	Brwinowska 4/8	3	10	327,62
2.	Głowackiego 29	1	8	247,50
3.	Inżynierska 3 A	1	2	68,82
4.	Krótką 4	1	4	134,02
5.	Letnicza 2 A	3	8	313,51
6.	Piłsudskiego 9	2	6	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.	Turczynek 3 A	1	4	111,29
12.	Turczynek 3 C (kontenery)	5	5	71,50
13.	Warszawska 11	1	3	119,60
14.	Wojska Polskiego 85	2	8	295,61
15.	Wylot 6	1	2	123,48
	Razem:	25	83	3.022,11

Do drugiej grupy należą nieruchomości:

Nieruchomości będące we współwłasności				
L.p.	Adres nieruchomości	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²
1.	Dembowskiej 1, Wysockiego 4, 4 A, 10	4	17	505,70
2.	Długa 23	1	2	69,40
3.	Inżynierska 13/15	4	4	142,61
4.	Krakowska 11	1	2	60,80
5.	Na Skraju 1	1	1	33,33
6.	Okólna 2 A	1	3	148,00
7.	Okólna 3	1	4	200,00
8.	Okólna 3 A	1	1	38,40
9.	Okólna 4	1	3	147,00
10.	Piłsudskiego 7 bl. II	1	1	45,50
11.	Piłsudskiego 33	1	20	725,70
12.	Słowackiego 7	1	1	88,90
13.	Warszawska 28	1	1	14,00
14.	Zachodnia 18 bl. I	1	4	148,00
15.	Charci Skok 6	1	1	57,30
	Razem:	21	65	2.424,64

Ponadto w nieruchomości położonej przy ul. Charci Skok 6 gmina Milanówek dysponuje 10 lokalami o łącznej powierzchni użytkowej 353,41 m², zarządza zaś 588,60 m² powierzchni użytkowej lokali (tj. 17 lokalami mieszkalnymi).

W przypadku nieruchomości położonej przy ul. Prostej 18 (nie ujętej w powyższym zestawieniu) trwa spór o prawa własności (w budynku znajduje się 7 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 340,46 m²).

Trzecią grupę stanowią następujące nieruchomości:

Nieruchomości będące w zarządzie gminy Milanówek				
L.p.	Adres nieruchomości	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m²
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.	Królowej 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 8 A	1	10	296,24
	Razem:	11	62	2.491,22

Gmina Milanówek ze swojego zasobu wydzieliła część lokali, które przeznaczyła na wynajem jako lokale socjalne i pomieszczenie tymczasowe.

Lokale socjalne			
L.p.	Adres nieruchomości	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m²
1.	Inżynierska 3 A	2	68,82
2.	Brwinowska 4/8	1	15,40
3.	Turczynek 3 C (kontenery)	5	71,50
4.	Turczynek 3 A	3	91,76
5.	Letnicza 2 A m. 4	1	28,10
	Razem:	12	275,58

Pomieszczenia tymczasowe			
L.p.	Adres nieruchomości	Ilość pomieszczeń tymczasowych	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych w m²
1.	Turczynek 3 A	1	19,53
	Razem:	1	19,53

Łącznie gmina Milanówek dysponuje 227 lokalami mieszkalnymi (w tym socjalnymi i pomieszczeniem tymczasowym) o powierzchni użytkowej 8.809,73 m² w 58 budynkach.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Milanówek.

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

Budynki mieszkalne stanowiące w 100 % własność gminy Milanówek w ponad 72 % wybudowane zostały przed 1939 rokiem. Budynki mieszkalne będące we współwłasności gminy Milanówek w 33,33 % wybudowane były przed 1939 r., w 23,81 % w latach 50, w 23,81 % w latach 60 a w 19,05 % w latach 70 – 90 XX wieku. Budynki mieszkalne będące w zarządzie gminy Milanówek w 100 % wybudowane zostały przed rokiem 1939.

Ocena stanu technicznego budynków		
	100% własność gminy Milanówek – ilość budynków	Nieruchomości będące w zarządzie gminy Milanówek- ilość budynków
Stan dobry¹	2	1
Stan dostateczny²	20	8
Stan zły³	2	2
Do legalizacji	1	-

¹ Stan dobry oznacza wykonywanie bieżących prac konserwacyjnych i drobnych remontów.

² Stan dostateczny oznacza potrzebę wykonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku (np. pokrycia dachowego, instalacji, konstrukcji).

³ Stan zły oznacza konieczność wykonania remontu kapitalnego lub rozbiórki budynku.

W przypadku dwóch nieruchomości będących w 100% własnością gminy Milanówek występuje zły stan techniczny budynków. Ten stan dotyczy jednego z budynków usytuowanego przy ul. Letniczej 2 A oraz budynku przy ul. Warszawskiej 11.

Mieszkańcy budynku przy ul. Letniczej 2 A zostali wykwaterowani. Budynek przy ul. Warszawskiej 11 wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem rej.: 1403-A z 6 grudnia 1989 r. Wymaga on wykonania remontu kapitalnego. Na czas tego remontu należy mieszkańcom zapewnić 3 lokale zamienne.

Odnośnie 2 budynków w złym stanie technicznym będących w zarządzie gminy Milanówek (nieruchomość przy ul. Dębowej 5 i Grudowskiej 16) należy wskazać, że mieszkańcom tych nieruchomości są proponowane inne lokale mieszkalne w celu ich całkowitego opróżnienia.

Po wykonaniu planowanych remontów i modernizacji prognozuje się, że stan techniczny budynków przedstawiać się będzie następująco:

Prognoza oceny stanu technicznego budynków w latach 2016 - 2020						
L.p.	Lata prognozy (stan na 31.12. każdego roku)	Rodzaj nieruchomości	Ogółem budynki¹	Stan zły	Stan dostateczny	Stan dobry
1.	2016	Własność gminy	24 w tym 16 lokali socjalnych i 65 mieszkalnych	2 w tym 0 lokali socjalnych i 6 mieszkalnych	20 w tym 16 lokali socjalnych i 53 mieszkalnych	2 w tym 0 lokali socjalnych i 6 mieszkalnych
		W zarządzie gminy	11 w tym 62 lokale mieszkalne	2 w tym 12 lokali mieszkalnych	8 w tym 47 lokali mieszkalnych	1 w tym 3 lokale mieszkalne
2.	2017	Własność gminy	23 w tym 17 lokali socjalnych i 62 mieszkalnych	1 w tym 0 lokali socjalnych i 3 mieszkalne	18 w tym 12 lokali socjalnych i 49 mieszkalnych	4 w tym 5 lokali socjalnych i 10 mieszkalnych
		W zarządzie gminy	10 w tym 54 lokale mieszkalne	1 w tym 4 lokale mieszkalne	7 w tym 39 lokali mieszkalnych	2 w tym 11 lokali mieszkalnych
3.	2018	Własność gminy	23 w tym 17 lokali socjalnych i 62 mieszkalnych	1 w tym 0 lokali socjalnych i 3 lokale mieszkalne	16 w tym 11 lokali socjalnych i 44 mieszkalnych	6 w tym 6 lokali socjalnych i 15 mieszkalnych
		W zarządzie gminy	10 w tym 54 lokale mieszkalne	1 w tym 4 lokale mieszkalne	7 w tym 39 lokali mieszkalnych	2 w tym 11 lokali mieszkalnych
4.	2019	Własność gminy	23 w tym 17 lokali socjalnych i 62 mieszkalnych	0	15 w tym 11 lokali socjalnych i 40 mieszkalnych	8 w tym 6 lokali socjalnych i 22 mieszkalne.
		W zarządzie gminy	10 w tym 54 lokale mieszkalne	1 w tym 4 lokale mieszkalne	7 w tym 39 lokali mieszkalnych	2 w tym 11 lokali mieszkalnych

5.	2020	Własność gminy	23 w tym 17 lokali socjalnych i 62 mieszkalnych	0	9 w tym 3 lokale socjalne i 40 mieszkalnych	14 w tym 14 lokali socjalnych i 22 mieszkalnych
		W zarządzie gminy	10 w tym 54 lokale mieszkalne	1 w tym 4 lokale mieszkalne	5 w tym 31 lokali mieszkalnych	4 w tym 19 lokali mieszkalnych

¹ Bez budynku do legalizacji, budynku przy ul. Prostej 18 i pomieszczenia tymczasowego oraz budynków będących we współwłasności.

Analiza potrzeb mieszkaniowych wraz z prognozą dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego

Uchwałą nr 19/V/15 Rady Miasta Milanówka z dnia 19 lutego 2015 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek ze zmianą wynikającą z uchwały nr 26/VI/15 Rady Miasta Milanówka z dnia 20 marca 2015 r. zostały wprowadzone m. in. nowe kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy lokalu, jak również tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Ponadto uchwała ta ustala zasady przyznawania punktów decydujących o kolejności umieszczenia na listach osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasoby gminy Milanówek.

Na mocy tej uchwały Burmistrz Miasta Milanówka wydał zarządzenie nr 67/VII/2015 z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej i nadania jej regulaminu działania, jak również zarządzenie nr 68/VII/2015 z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie ustalenia wzoru wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminy Milanówek. W myśl w/w uchwał złożone wnioski o najem przed dniem wejścia w życie nowych regulacji oraz obowiązujące listy osób ubiegających się o najem podlegają aktualizacji.

Do momentu wejścia w życie wyżej cytowanych przepisów na mieszkanie z puli miasta oczekiwało 121 rodzin (stan na dzień 27.01.2015 r.), w tym:

- 1) w wykazie osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z tzw. „warunków społecznych” było 51 rodzin,
- 2) na liście rezerwowej osób, które mogą ubiegać się o umieszczenie na liście z tzw. „warunków społecznych” na terenie miasta Milanówka figurowały 62 rodziny,
- 3) w wykazie osób posiadających wyroki eksmisyjne było 7 rodzin,
- 4) w wykazie najemców mieszkających na podstawie szczególnego trybu najmu w budynkach prywatnych, którzy otrzymali wypowiedzenia umowy najmu od właściciela była 1 rodzina.

Ponadto na liście do zamiany lokali mieszkalnych komunalnych było 14 rodzin, zaś do zamiany lokalu z zasobu TBS na terenie miasta Milanówka - 13 rodzin.

Do dnia 1 września 2015 r. wpłynęło łącznie 66 wniosków o najem (w tym także w ramach aktualizacji) oraz zamianę, tj.:

- 1) 44 osoby/rodziny ubiegają się o najem na czas nieokreślony,
- 2) 8 osób/rodzin ubiega się o najem lokalu socjalnego (w tym: z wyrokami eksmisyjnymi 6 osób/rodzin),
- 3) 4 osoby/rodziny ubiegają się o lokal zamienny,
- 4) 10 osób/rodzin o zamianę lokalu.

Zostały także złożone 2 wnioski o zawarcie umów najmu na dotychczas zajmowany lokal z zasobu gminy Milanówek w związku ze spełnieniem przesłanek zawartych w § 3 ust. 3 pkt 6 lub w § 3 ust. 5 uchwały nr 19/V/15 Rady Miasta Milanówka z dnia 19 lutego 2015 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek (ze zm.).

Obecnie gmina Milanówek pozyskuje lokale mieszkalne przede wszystkim w trybie odzyskiwania od byłych najemców.

W latach 2011 – 2014 ilość przydziałów lokali przedstawiała się następująco:

L.p.	Rok	Ilość przydziałów	Uwagi
1.	2011	10	-
2.	2012	16	-
3.	2013	6	Dodatkowo zostały utworzone 4 lokale, w tym 3 socjalne i 1 pomieszczenie tymczasowe.
4.	2014	13	-

Mając na uwadze fakt, że określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową od gminy Milanówek z tytułu wyroku sądowego nakazującego eksmisję z lokalu oraz art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku sądu to wierzycielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania – zasadnym wydaje się zabezpieczyć w budżecie miasta środki finansowe na ten cel. Należy także założyć, iż zjawisko to może mieć tendencję wzrostową. Do dnia 1 września 2015 r. dwóch wierzycieli złożyło wnioski o wypłatę odszkodowania z powyższego tytułu.

Podstawę do wypłaty odszkodowań przez gminę Milanówek stanowić mogą:

- 1) wyrok sądu nakazujący gminie Milanówek wypłatę odszkodowania w określonej wysokości,
- 2) ugoda sądowa w przypadku uznania przez gminę Milanówek powództwa,
- 3) ugoda zawarta pomiędzy gminą Milanówek a wierzycielem.

Na dzień 31.08.2015 r. na liście osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego w związku z wyrokiem sądu znajduje się 6 osób/rodzin, w tym:

- 1) 3 gospodarstwa domowe jednoosobowe,
- 2) 2 gospodarstwa domowe dwuosobowe,
- 3) 1 gospodarstwo domowe czteroosobowe.

Dodatkowo gmina Milanówek powinna brać pod uwagę sytuację, w której zobowiązana będzie do zapewnienia lokali mieszkalnych osobom mieszkającym w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym w przypadku braku możliwości uzyskania praw własności w stosunku do tych nieruchomości.

Również powinno następować systematyczne wykwaterowywanie mieszkańców z budynku przy ul. Charci Skok 6 (dotyczy mieszkańców lokali, którymi dysponuje gmina Milanówek) z uwagi na stan techniczny budynku. Dotyczy to następujących lokali:

L.p.	Numer lokalu	Powierzchnia pokoi
1.	1	34,72 m ²
2.	1 a	36,00 m ²
3.	5	22,00 m ²
4.	6	36,00 m ²
5.	8	24,96 m ²
6.	12 a	20,88 m ²

W przypadku braku środków finansowych w budżecie gminy Milanówek na nowe inwestycje w sektorze mieszkalnictwa lub braku odpowiednich terenów pod budownictwo wielorodzinne to w latach objętych niniejszym programem zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu.

Mając na uwadze powyższe prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego przedstawiać się będzie następująco:

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego						
Poszczególne lata	Stan w roku 2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lokale mieszkalne	214	211 ¹	200 ³	198 ⁵	196 ⁶	194 ⁷
Lokale socjalne	12	16 ²	17 ⁴	17	17	17
Pomieszczenie tymczasowe	1	1	1	1	1	1
Razem:	227	228	218	216	214	212

¹ Zmniejszenie zasobu w związku z przekształceniem 3 lokali mieszkalnych w lokale socjalne w budynku przy ul. Wojska Polskiego 85.

² Zwiększenie zasobu o 3 lokale przekształcone z mieszkalnych na socjalne oraz o 1 lokal w związku ze zmianą sposobu użytkowania lokalu w budynku przy ul. Wojska Polskiego 85.

³ Zmniejszenie zasobu o 8 lokali w związku z przekazaniem nieruchomości przy ul. Grudowskiej 16 współwłaścicielom oraz rozbiórką budynku przy ul. Letniczej 2 A.

⁴ Zwiększenie zasobu o lokal powstały w wyniku zmiany sposobu użytkowania w budynku przy ul. Piłsudskiego 9.

⁵ Zmniejszenie zasobu o 2 lokale w budynku przy ul. Charci Skok 6.

⁶ Zmniejszenie zasobu o 2 lokale w budynku przy ul. Charci Skok 6.

⁷ Zmniejszenie zasobu o 2 lokale w budynku przy ul. Charci Skok 6.

Działania gminy Milanówek w zakresie zwiększenia mieszkaniowego zasobu.

Gmina Milanówek aktualnie pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego. Odzyskiwane w ten sposób lokale nie zabezpieczają jednak zapotrzebowania rodzin o niskich dochodach na pomoc mieszkaniową.

Z uwagi na duży popyt na lokale mieszkalne z puli gminy Milanówek, w tym lokale socjalne koniecznym staje się pozyskiwanie środków inwestycyjnych na zakup gruntów i budowę nowych budynków mieszkalnych.

Zakłada się, że pozyskanie dodatkowych lokali socjalnych następować będzie w drodze przekwalifikowania części lokali mieszkalnych w lokale socjalne przy udziale dofinansowania zewnętrznego. Na cele mieszkaniowe należy przeznaczyć także lokal użytkowy mieszczący się w budynku przy ul. Wojska Polskiego 85, a także pomieszczenie strychowe w budynku przy ul. Piłsudskiego 9.

ROZDZIAŁ II

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.

Potrzeby w zakresie remontów budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii i wizji technicznych. Na podstawie ocen stanu technicznego poszczególnych budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek sporządzane będą plany rzeczowo – finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych przez Radę Miasta Milanówka w kolejnych latach na remonty i modernizacje.

Należy podkreślić, że dla zapewnienia właściwego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Milanówek niezbędne jest zabezpieczanie w kolejnych latach środków finansowych adekwatnych do potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

Plan remontów i modernizacji oraz inwestycji z podziałem na kolejne lata			
Rok 2016			
L.p.	Adres nieruchomości	Zakres prac do wykonania	Orientacyjny koszt (w zł)
1.	Wojska Polskiego 85 (oficyna)	Przemurowanie kominów. Jednokrotne pokrycie papą. Wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Remont klatki schodowej. Wykonanie daszku zabezpieczającego nad drzwiami wejściowymi. Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej.	40.000,-
2.	Wojska Polskiego 85 (budynek ze sklepem)	Przemurowanie kominów. Jednokrotne pokrycie papą. Wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Remont klatki schodowej. Wykonanie daszku zabezpieczającego nad drzwiami wejściowymi. Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej.	47.000,-
3.	Okólna 8 A	Remont klatki schodowej. Wymiana drzwi wejściowych. Wymiana okien. Naprawa i zabudowa częściowa schodów. Remont posadzki betonowej.	22.000,-
4.	Głowackiego 29	Wykonanie wentylacji w kuchni w lokalu nr 3. Doposażenie lokali nr 4 i 5 w wc, łazienkę z jednoczesną naprawą lokali na parterze.	31.500,-

5.	Królewska 96	Remont instalacji elektrycznej w częściach wspólnych i lokalach.	25.000,-
6.	Brwinowska 4/8	Doposażenie lokalu nr 7 w instalację wod. kan. oraz urządzenia sanitarne z wydzieleniem pomieszczenia łazienki. Wymiana przyłącza wodnego.	16.000,-
7.	Posesje administrowane przez ZGKiM	Wymiana okien.	30.000,-
8.	Posesje administrowane przez ZGKiM	Remonty pustostanów (w miarę przekazywania mieszkań do dyspozycji gminy).	50.000,-
9.	Letnicza 2 A (budynek główny)	Naprawa pokrycia dachowego z wymianą rynien i rur spustowych.	20.000,-
10.	Piłsudskiego 9	Wykonanie przykanalika sanitarnego	30.000,-
11.	Wojska Polskiego 85 (budynek ze sklepem oraz oficyna)	Wykonanie przykanalika sanitarnego z jednoczesnym podłączeniem do lokali oraz wykonanie podjazdu dla osoby niepełnosprawnej.	21.000,-
Łączna kwota:			332.500,- zł

Rok 2017			
L.p.	Adres nieruchomości	Zakres prac do wykonania	Orientacyjny koszt(w zł)
1.	Brwinowska 4/8	Remont klatki schodowej wraz z naprawą schodów i wspólnego wc. Wymiana drzwi wejściowych do lokali i do klatki schodowej. Wykonanie daszku zabezpieczającego nad drzwiami wejściowymi do klatki schodowej.	27.000,-
2.	Leśny Ślad 4	Naprawa schodów, tarasu i balkonu (po uzgodnieniach).	20.000,-
3.	Turczynek I	Remont klatki schodowej. Wykonanie daszków zabezpieczających nad drzwiami. Remont schodów w przybudówce.	25.000,-
4.	Turczynek I	Montaż ław kominiarskich.	4.000,-
5.	Turczynek II	Montaż ław kominiarskich. Uszczelnienie dachówek.	7.000,-
6.	Turczynek III	Wykonanie ław kominiarskich. Wymiana rynien i rur spustowych.	8.000,-
7.	Głowackiego 29	Rozbiórka komórek i wykonanie nowych.	20.000,-
8.	Letnicza 2 A (budynek wykwaterowany)	Rozbiórka budynku (po uzgodnieniu). Likwidacja starych szamb.	50.000,-
9.	Niecała 4	Wymiana rynien i rur spustowych. Naprawa i konserwacja pokrycia dachowego. Wymiana obróbek blacharskich.	25.000,-
10.	Wojska Polskiego 85 (budynek ze sklepem)	Docieplenie ścian. Wykonanie izolacji pionowej fundamentów. Wykonanie opaski wokół budynku.	85.000,-
11.	Wojska Polskiego 85 (oficyna)	Docieplenie ścian. Wykonanie izolacji pionowej fundamentów. Wykonanie opaski wokół budynku.	80.000,-

12.	Posesje administrowane przez ZGKiM	Remont pustostanów (w miarę przekazywania mieszkań do dyspozycji gminy).	50.000,-
13.	Posesje administrowane przez ZGKiM	Wymiana okien.	30.000,-

Łączna kwota: 431.000,- zł

Rok 2018

L.p.	Adres nieruchomości	Zakres prac do wykonania	Orientacyjny koszt(w zł)
1.	Brwinowska 4/8 (oficyna prawa)	Przemurowanie kominów.	8.000,-
2.	Inżynierska 3 A	Naprawa i pomalowanie elewacji oraz docieplenie werandy dla lok. nr 1.	12.000,-
3.	Letnicza 2 A (budynek główny)	Wykonanie izolacji pionowej fundamentów i elewacji budynku.	55.000,-
4.	Warszawska 11	Wykonanie projektu remontu budynku.	30.000,-
5.	Turczynek II	Doposażenie 5 lokali w instalację wodno-kanalizacyjną.	30.000,-
6.	Letnicza 2 A (oficyna)	Wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentów. Docieplenie ścian budynku. Wykonanie elewacji. Utwardzenie dojścia do budynku.	30.000,-
5.	Krótką 4	Przemurowanie kominów.	10.000,-
6.	Posesje administrowane przez ZGKiM	Remont pustostanów (w miarę przekazywania mieszkań do dyspozycji gminy).	40.000,-

Łączna kwota: 215.000,- zł

Rok 2019

L.p.	Adres nieruchomości	Zakres prac do wykonania	Orientacyjny koszt (w zł)
1.	Okólna 8 A	Remont elewacji.	50.000,-
2.	Warszawska 11	Remont kapitalny budynku. Wymiana ogrodzenia. Budowa komórek. Utwardzenie wjazdu.	550.000,-
3.	Krótką 4	Remont dachu wraz z wymianą rynien i rur spustowych.	50.000,-
4.	Posesje administrowane przez ZGKiM	Remont pustostanów (w miarę przekazywania mieszkań do dyspozycji gminy).	50.000,-

Łączna kwota: 700.000,- zł

Rok 2020

L.p.	Adres nieruchomości	Zakres prac do wykonania	Orientacyjny koszt (w zł)
1.	Turczynek osiedle	Wykonanie utwardzenia dróg. Ułożenie chodników. Wykonanie odwodnienia liniowego oraz studni chłonnych.	60.000,-
2.	Turczynek 3 A	Wykonanie nowego pokrycia dachowego. Wykonanie przykanalika sanitarnego	25.000,-
3.	Turczynek 3 C	Wykonanie przykanalika sanitarnego. Wymiana okien. Malowanie elewacji i dachu.	30.000,-
4.	Grudowska 9	Remont elewacji. Remont ogrodzenia.	30.000,-
5.	Leśny Ślad 4	Docieplenie ścian budynku. Wykonanie elewacji.	70.000,-
6.	Posesje administrowane przez ZGKiM	Remont pustostanów (w miarę przekazywania mieszkań do dyspozycji gminy).	50.000,-

Łączna kwota: 265.000,- zł

Zakres prac remontowych będzie weryfikowany przed przystąpieniem do jego realizacji.

W przypadku remontu budynku przy ul. Warszawskiej 11 konieczne będzie przekwaterowanie na czas jego trwania najemców do lokali zamiennych (3 rodziny). Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez lokal zamienny należy rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

W związku z powyższym dla rodzin z tej nieruchomości należy zabezpieczyć lokale zamienne o następujących min. powierzchniach pokoi:

L.p.	Numer lokalu	Dotychczasowa powierzchnia pokoi
1.	1	36,80 m ²
2.	2	14,42 m ²
3.	3	18,90 m ²

Remonty lokali mieszkalnych będą również wykonywane na indywidualne zgłoszenia mieszkańców, po uprzednim przeprowadzeniu wizji technicznych, mających na celu określenie zakresu prac, a także szacunkowego kosztu ich wykonania.

Zakres remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych będzie analizowany i ustalany na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Realizacja remontów następować będzie po podjęciu przez wspólnoty mieszkaniowe stosownych uchwał. Gmina Milanówek uczestniczy w kosztach remontów w proporcji wynikającej z przysługujących jej udziałów w nieruchomości wspólnej.

ROZDZIAŁ III

Sprzedaż lokali mieszkalnych.

Dotychczasowa polityka sprzedaży lokali mieszkalnych.

Dotychczasowa polityka sprzedaży lokali gminnych określona w załączniku do uchwały 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” zakładała sprzedaż lokali gminnych wyłącznie w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców przy zastosowaniu bonifikat obowiązujących dla poszczególnych nieruchomości. Wyżej wymieniony program nie przewidywał sprzedaży lokali usytuowanych w innych budynkach.

W okresie obowiązywania „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milanówek na lata 2011 – 2015” nastąpiła sprzedaż 6 lokali mieszkalnych w 2012 r., tj.:

L.p.	Adres nieruchomości	Ilość lokali sprzedanych
1.	ul. Wysockiego 4 A	1
2.	ul. Wysockiego 4	1
3.	ul. Okólna 6	1
4.	ul. Wojska Polskiego 24	2
5.	ul. Zachodnia 18 bl. II	1
Razem:		6 lokali

Polityka gminy Milanówek w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2016 - 2020.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Ponadto gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W związku z powyższym ustawowym obowiązkiem gmina powinna posiadać swoje zaplecze mieszkaniowe aby móc realizować to zadanie, dlatego też nie przewiduje się w latach 2016 – 2020 sprzedaży mieszkań.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej.

Stawki czynszu najmu w zasobach mieszkaniowych gminy Milanówek.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawki czynszu ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, zaś rada gminy określa zasady polityki czynszowej. Obecnie w mieszkaniowym zasobie gminy Milanówek obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości 5,98 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu ustalona zarządzeniem nr 177/VI/2011 Burmistrza Miasta Milanówka z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie: ustalenia zróżnicowanych stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych.

Stawka bazowa czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulega obniżeniu o czynniki wskazane poniżej:

L.p.	Wyposażenie lokalu	Czynnik obniżający %	Stawka czynszu w zł/m ²
1.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, łazienkę, wc, gaz, c.o.	Stawka bazowa	5,98
2.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, łazienkę, wc oraz instalację elektryczną zastępującą gazową dla potrzeb c.o.	5 %	5,68
3.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, łazienkę, wc, gaz.	10 %	5,38
4.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, łazienkę, wc.	15 %	5,08
5.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, wc.	20 %	4,78
6.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, wspólne wc.	25 %	4,49
7.	Lokale w budynkach wyposażonych w wodę, brak wody w lokalu.	30 %	4,19
8.	Lokale bez urządzeń technicznych.	35 %	3,88

Ponadto wyliczone stawki czynszu mogą być obniżone w następujących przypadkach:

1. Lokale usytuowane na poddaszu - 10%
2. Lokale usytuowane w suterenie - 10%
3. Lokale ze ślepą kuchnią - 10%
4. Lokale w budynkach usytuowanych poza strefą konserwatorską - 10%

W myśl zarządzenia nr 147/VI/2013 Burmistrza Miasta Milanówka z dnia 03 października 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych i pomieszczenia tymczasowego stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych znajdujących się w budynkach:

- a) przy ul. Inżynierskiej 3 A,
- b) przy ul. Turczynek 3 A

wynosi 1,94 zł, natomiast dla lokali socjalnych nr:

- a) 7a w budynku przy ul. Brwinowskiej 4/8,
- b) 1, 2, 3, 4, 5 w kontenerach przy ul. Turczynek 3 C

jest w wysokości 1,17 zł, a dla pomieszczenia tymczasowego usytuowanego w budynku przy ul. Turczynek 3 A - 1,94 zł.

Zarządzeniem nr 153/VII/2015 z dnia 2 października 2015 r. Burmistrz Miasta Milanówka ustalił czynsz dla lokalu socjalnego położonego przy ul. Letniczej 2 A m. 4 na poziomie 1,94 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego w mieszkaniowym zasobie gminy Milanówek na przestrzeni kilku ostatnich lat wzrastały następująco:

Stawka w zł za m ² powierzchni użytkowej lokalu	Od 1.03.2012 r.	Od 1.01.2009 r.	Od 1.01.2008 r.	Od 1.01.2007 r.	Od 1.01.2006 r.

Bazowa	5,98	5,83	5,66	5,39	5,28
Lokale socjalne - kontenery	1,17	1,14	x	x	x
Lokale socjalne	1,94	1,89	1,84	1,75	1,72

Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

Polityka czynszowa gminy Milanówek powinna dążyć do takiego kształtowania stawek czynszu, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

W latach 2016 – 2020 obowiązywały będą następujące zasady ustalania stawek czynszu najmu:

L.p.	Wyposażenie lokalu	Czynnik obniżający %
1.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, łazienkę, wc, gaz, c.o.	Stawka bazowa
2.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, łazienkę, wc, gaz.	10 %
3.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, łazienkę, wc.	15 %
4.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, wc.	20 %
5.	Lokale wyposażone w wodę, kanalizację, wspólne wc.	25 %
6.	Lokale w budynkach wyposażonych w wodę, brak wody w lokalu.	30 %
7.	Lokale bez urządzeń technicznych.	35 %

Ponadto wyliczone stawki czynszu mogą być obniżone w następujących przypadkach:

1. Lokale usytuowane na poddaszu - 10%
2. Lokale z ciemną kuchnią - 10%
3. Lokale w budynkach usytuowanych poza strefą konserwatorską - 10%

Dodatkowe obniżki nie podlegają zsumowaniu.

W lokalach, w których najemcy dokonali na własny koszt wbudowania urządzeń technicznych, mających 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 na doposażenie lokalu.

Realizując powyższe założenia należy zastrzec, iż podwyżka czynszu nie może przekroczyć w skali roku 10 % dotychczasowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu albo dotychczasowej stawki opłat za używanie lokalu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Ewentualna zmiana stawki czynszu lub opłat za używanie lokalu może być dokonywana jeden raz w roku zarządzeniem Burmistrza Miasta Milanówka.

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 różnej wysokości, w zależności od wyposażenia i stanu technicznego lokalu.

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

Warunki obniżania czynszu najmu.

Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie poniższe warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego pod warunkiem wyrażenia przez gminę Milanówek zgody na spłatę zaległości w ratach i dokonywania przez dłużnika terminowej spłaty naliczonych rat i uiszczania na bieżąco opłat za używanie lokalu,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu określają poniższe tabele:

Średni miesięczny dochód z pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
Wysokość obniżki	Gospodarstwo wieloosobowe
40 %	Do 50% najniższej emerytury
30 %	Od 50% najniższej emerytury do 70% najniższej emerytury
20 %	Od 70% najniższej emerytury do 90% najniższej emerytury
Wysokość obniżki	Gospodarstwo jednoosobowe
40 %	100% najniższej emerytury
30 %	Od 101 % najniższej emerytury do 110% najniższej emerytury
20 %	Od 110% najniższej emerytury do 120% najniższej emerytury

Stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie może być niższa niż najniższa stawka czynszu za lokal socjalny. Obniżki czynszu mogą być udzielane na okresy dwunastomiesięczne. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca zobowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Obniżki czynszu nie będą mogły być stosowane w przypadku czynszu ustalonego dla lokali wynajętych od gminy Milanówek w wyniku postępowań, których regulamin został określony zarządzeniem Burmistrza Miasta Milanówka, jak również w przypadku lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Wzór wniosku o przyznanie obniżki naliczonego czynszu dla najemców o niskich dochodach ustali Burmistrz Miasta Milanówka w formie zarządzenia.

Ponadto zgodnie z przepisami prawa, w tym prawa miejscowego określającymi zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających gminie Milanówek oraz gminnym jednostkom organizacyjnym możliwe jest udzielanie osobom, które nie regulują w terminie należności związanych z użytkowaniem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek pomocy w formie:

- 1) umorzenia w całości lub części tych należności,
- 2) rozłożenia należności na raty,
- 3) odroczenia terminu zapłaty.

Szczegółowe zasady, sposób i tryb udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu Milanówek lub jego jednostkom podległym, jak również warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu lub osób uprawnionych do udzielania tych ulg określa odrębna uchwała Rady Miasta Milanówka. W obecnej chwili obowiązującą jest uchwała nr 452/XXXIX/10 Rady Miasta Milanówka z dnia 28 października 2010 r.

Również na terenie gminy Milanówek funkcjonuje program ułatwiający spłatę zadłużenia za użytkowanie lokali mieszkalnych osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w formie odpracowania należności na rzecz gminy Milanówek wprowadzony zarządzeniem nr 171/VI/2013 Burmistrza Miasta Milanówka z dnia 8 listopada 2013 r. Założeniem programu jest zastępcze świadczenie różnych czynności rzeczowych w zamian za należności pieniężne z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ V

Wysokość 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, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Wysokość wydatków związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	Ogółem:
2016	649.200,- zł	281.500,- zł	115.600,- zł	51.000,- zł	1.097.300,- zł
2017	660.200,- zł	244.000,- zł	117.600,- zł	187.000,- zł	1.208.800,- zł
2018	671.500,- zł	70.000,- zł	119.600,- zł	145.000,- zł	1.006.100,- zł
2019	682.900,- zł	650.000,- zł	121.600,- zł	50.000,- zł	1.504.500,- zł
2020	694.500,- zł	170.000,- zł	123.600,- zł	95.000,- zł	1.083.100,- zł
Razem:	3.358.300,- zł	1.415.500,- zł	598.000,- zł	528.000,- zł	5.899.800,- zł

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Milanówek w latach 2016 – 2020 będą:

- 1) przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych,
- 3) przychody z tytułu świadczonych usług przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, będące również źródłem dofinansowania wydatków, których nie można pokryć z czynszu za lokale mieszkalne i socjalne z uwagi na brak wpływów od osób zamieszkujących w tych lokalach (zaległości czynszowe i za dostarczane media),
- 4) środki z budżetu gminy Milanówek (dotacje).

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Milanówek w latach 2016 – 2020 mogą być środki zewnętrzne, np. wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta Milanówka jest zadaniem własnym gminy. Gmina posiada możliwość wyboru formy organizacyjno-prawnej działalności w zakresie świadczenia usług o charakterze użyteczności publicznej, w tym także w sferze mieszkalnictwa. W obecnej chwili zadanie to jest realizowane przez samorządowy zakład budżetowy – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Milanówku.

Nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

Natomiast w dużych wspólnotach mieszkaniowych (powyżej 7 lokali), w których gmina Milanówek posiada swoje udziały zarząd nieruchomościami wspólnymi wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał.

Zarządzanie lokalami i budynkami wybudowanymi w ramach TBS realizowane jest przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” spółka z o.o. z siedzibą w Pruszkowie.

ROZDZIAŁ VII

Pozostałe działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milanówek.

1. Dążenie do pozyskania zewnętrznych środków finansowych umożliwiających budowę nowych lokali mieszkalnych.
2. Umożliwianie osobom zamieszkującym w mieszkaniowym zasobie gminy Milanówek spłatę zadłużenia w ratach.
3. Umożliwianie osobom zamieszkującym w mieszkaniowym zasobie gminy Milanówek odpracowanie zadłużenia (regulowanie zaległości czynszowych w formie świadczenia rzeczowego mające na celu zmniejszenie wysokości zaległości czynszowych w zasobie mieszkaniowym).
4. Weryfikacja sposobu użytkowania lokali mieszkalnych poprzez:
 - 1) ustalanie ewentualnych przypadków podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania lokalu bez zgody wynajmującego,
 - 2) monitorowanie zamieszkiwania najemców w lokalach,
 - 3) ustalanie ewentualnych przypadków posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
5. Przyjęcie polityki przekształcania lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, z chwilą ich przekazania do dyspozycji gminy Milanówek przez dotychczasowych najemców.
6. Dążenie do zabezpieczenia środków finansowych adekwatnych do kosztów bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Milanówek,
7. Dążenie do zabezpieczania środków finansowych adekwatnych do kosztów niezbędnych remontów i modernizacji budynków będących w mieszkaniowym zasobie gminy Milanówek.
8. Odejście od polityki sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.
9. Zabezpieczenie 3 lokali zamiennych dla rodzin mieszkających w nieruchomości przy ul. Warszawskiej 11 w związku z planowanym remontem budynku i lokali.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do rady gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dotychczas obowiązująca uchwała Rady Miasta Milanówka w tej sprawie obejmuje lata 2011 – 2015.

Mając na uwadze powyższe przedkłada się projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milanówek na lata 2016 – 2020.