

**UCHWAŁA NR 207/VIII/15/2020
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 26 lutego 2020 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2020–2024”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz. 506 ze zmianami) 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 2019r. poz. 1182 ze zmianami) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala:

§ 1.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2020-2024 w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały”.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 3.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Agata Wilczek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 207/VIII/15/2020
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
z dnia 26 lutego 2020 r.

Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym zasobem
Gminy Konstancin-Jeziorna
na lata 2020 - 2024

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie;

1. Opis stanu aktualnego.
2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
8. Wysokość kosztów 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.
9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowana sprzedaż lokali.

Wprowadzenie

Zgodnie z art.4. ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym cyt. **”Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”**.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2020-2024 (zwany dalej Programem), został przygotowany w oparciu o przepisy art. 21 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy, który ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach należących do wspólnoty samorządowej, zapewniania najmu socjalnych lokali i lokali zamiennych, oraz tymczasowych pomieszczeń wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy.

Ponadto program ustala zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, polityki czynszowej, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej a także wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych oraz wydatki inwestycyjne a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. Opis stanu aktualnego

Zakład Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie (zwany dalej ZGK) administruje 45 budynkami komunalnymi o ogólnej powierzchni **25 743,70 m²**. Są to budynki o zróżnicowanym standardzie, wybudowane w latach 1900-2011, o charakterze willowym oraz bloki wielorodzinne budowane według różnych standardów i technologii.

ZGK sprawuje także nadzór właścicielski w imieniu gminy nad 191 lokalami o łącznej powierzchni 7 161,52 m² w 40 budynkach wspólnot mieszkaniowych (stan na dzień 30.12.2019 r.).

Wykaz budynków komunalnych

Tabela nr 1

Lp.	Adres	Rok budowy	Ilość lokali	Powierzchnia całkowita budynku w m ²	Pow. użytkowa lokali w m ²
1.	Anny Walentynowicz 7	1950-1960	1	66,79	66,79
2.	Anny Walentynowicz 9	1950-1960	1	67,33	67,33
3.	Anny Walentynowicz 11	1950-1960	1	66,65	66,65
4.	Anny Walentynowicz 13	1950-1960	1	67,03	67,03
5	Anny Walentynowicz 15	1950-1960	1	70,76	70,76
6.	Anny Walentynowicz 17	1950-1960	2	64,64	57,10
7.	Anny Walentynowicz 19	1950-1960	1	70,64	70,64

8.	Anny Walentynowicz 21	1950-1960	1	70,76	70,76
9.	Bielawska 4A	1970	8	322,55	322,55
10.	Broniewskiego 16	1920-1930	6	589,08	219,00
11.	Brzozowa 2A	1998	21	1070,00	699,22
12.	Brzozowa 2B	1998	12	681,00	541,38
13.	Brzozowa 2C	2002	24	1 448,30	929,61
14.	Brzozowa 2D	2007	24	921,00	676,75
15.	Długa 21	1950	6	327,54	253,48
16.	Jasiowa 6	1930-1932	8	622,73	421,37
17.	Jasiowa 6A	1930-1932	3	167,14	167,14
18.	Jasiowa 6B	1930-1932	1	22,93	22,93
19.	Kozia 1A	1967	18	779,13	689,48
20.	Kozia 1B	1966	19	764,24	673,94
21.	Kozia 1C	2005	30	1 090,00	888,00
22.	Królewska 13	1938	6	332,80	213,01
23.	Królewska 13 A	1938	1	78,47	48,94
24.	Mirkowska 39A	2011	25	1 180,32	930,79
25.	Mirkowska 42	1910	12	662,02	594,26
26.	Mirkowska 48	2011	80	5 674,30	3 296,68
27.	Mirkowska 48B	1992	8	301,60	301,60
28.	Mirkowska 48C	1992	11	349,70	349,70
29.	Mirkowska 48D	1992	11	349,90	349,90
30.	Mirkowska 48E	1992	8	301,60	301,60
31.	Moniuszki 22	1930	3	196,96	176,96
32.	Moniuszki 22A	1930	11	589,02	428,19
33.	Moniuszki 22B	2017	3	453,30	409,80
34.	Oborska 2	1910	1	30,93	30,93
35.	Ogrodowa 3	1910	8	439,33	288,75
36.	Ogrodowa 5	1910	8	562,40	267,00
37.	Ogrodowa 7	1910	4	225,18	145,13
38.	Opacz 7	1965	2	199,95	179,23
39.	Piłsudskiego 28	1912	6	323,16	274,32
40.	Słowicza 11	1920	6	210,96	210,96
41.	Słowicza 16	1920	12	367,05	367,05
42.	Słowicza 18	1920	15	472,48	472,48
43.	Warszawska 23	1910	4	356,53	258,90
44.	Warszawska 64	1920	5	227,60	214,30
45.	Wilanowska 9	1956	39	2 507,90	1 505,01
	SUMA		478	25 743,70	18 657,40

Wykaz lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Tabela nr 2

Lp.	Adres nieruchomości	Pow. lokali Gminnych w m ²	Udział gminy w budynku w %	Ilość lokali mieszkalnych
1.	A. Walentynowicz 20	140,90	0,1690	5
2.	A. Walentynowicz 21 A	205,58	0,1115	5
3.	A. Walentynowicz 21 B	512,76	0,2816	12
4.	A. Walentynowicz 21 C	167,94	0,1078	2
5.	A. Walentynowicz 21 D	180,34	0,1949	3
6.	A. Walentynowicz 21 E	108,16	0,1223	2
7.	A. Walentynowicz 21 F	60,16	0,0635	1
8.	A. Walentynowicz 21 G	108,16	0,0886	2
9.	A. Walentynowicz 21 H	107,17	0,0836	2
10.	A. Walentynowicz 21 I	132,08	0,0891	2
11.	A. Walentynowicz 21 K	120,32	0,1282	2
12.	A. Walentynowicz 21 L	144,13	0,1251	2
13.	A. Walentynowicz 21M	181,08	0,1235	3
14.	A. Walentynowicz 22	92,00	0,1218	3
15.	A. Walentynowicz 23	149,50	0,2385	3
16.	A. Walentynowicz 25	149,62	0,2427	4
17.	A. Walentynowicz 26	89,28	0,1466	2
18.	Literatów 12	46,38	0,0697	1
19.	Literatów 14	80,31	0,1977	2
20.	Literatów 16	92,06	0,1707	2
21.	Mickiewicza 17	126,63	0,1470	3
22.	Mirkowska 34	501,55	0,7720	19
23.	Mirkowska 38	598,66	0,9268	21
24.	Mirkowska 44	257,14	0,0727	8
25.	Mirkowska 47	71,92	0,1636	5
26.	Mirkowska 49	236,70	0,4404	6
27.	Mirkowska 56	234,89	0,6590	6
28.	Mirkowska 58	293,22	0,2223	6

29.	Plac Zgody 9	427,36	0,2001	16
30.	Plac Zgody 11	617,15	0,3490	17
31.	Wilanowska 4 A	45,60	0,0371	1
32.	Wilanowska 6A	239,80	0,2018	6
33.	Wilanowska 8	69,92	0,0316	2
34.	Wilanowska 10	28,94	0,2498	1
35.	Wilanowska 12	70,12	0,0878	2
36.	Wilanowska 14	71,59	0,1238	2
37.	Wilanowska 15	250,72	0,2599	6
38.	Wilanowska 17	36,33	0,0282	1
39.	Wilanowska 18 A	77,95	0,0760	2
40.	Wilanowska 20	37,40	0,0605	1
	SUMA	7 161,52		191

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

Gmina, w celu realizacji zadań własnych z zakresu tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w latach 2020-2024 będzie korzystała z własnego zasobu mieszkaniowego wskazanego w tab. Nr 1 i 2.

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna, w zależności od potrzeb, może kierować do zawarcia umowy najmu komunalnego lokalu, najmu socjalnego lokalu lub najmu tymczasowego pomieszczenia.

W celu zaspokojenia potrzeb na najem tymczasowych pomieszczeń, ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań i w miarę posiadanych w budżecie środków finansowych na ten cel, Gmina może wynajmować pomieszczenia z rynku komercyjnego.

Gmina będzie utrzymywała swoje zasoby mieszkaniowe w niepogorszonej formie technicznej poprzez realizację planu remontów.

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

Gmina Konstancin-Jeziorna prowadzi rejestr wniosków osób oczekujących na lokal mieszkalny oraz rejestr wniosków osób ubiegających się o poprawę warunków zamieszkania (zamianę lokali) z zasobów gminy. Ponadto Gmina realizuje wyroki sądów uprawniające do otrzymania lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego z zasobów komunalnych Gminy.

Gmina zobowiązana jest również do zabezpieczenia lokali zamiennych dla rodzin zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Piasecznie. Zgodnie z obowiązującym prawem, potrzeby te należy realizować w pierwszej kolejności. Obecny problem jest zabezpieczanie lokali o większych powierzchniach tj. dwu i trzy pokojowych dla rodzin wielodzietnych, które oczekują na poprawę warunków mieszkaniowych.

Poniżej zamieszczono zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnych zasobów lokalowych.

Budynki Komunalne

Tabela nr 3

L.p.	Adres nieruchomości	Rodzaj robót
1	Brzozowa 2A	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą pokrycia dachu i montażem ław kominiarskich. Zmiana sposobu ogrzewania budynku na centralne z kotłowni lokalnej.
2	Brzozowa 2B	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą pokrycia dachu i montażem ław kominiarskich. Zmiana sposobu ogrzewania budynku na centralne z kotłowni lokalnej.
3	Brzozowa 2C	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą pokrycia dachu i montażem ław kominiarskich. Zmiana sposobu ogrzewania budynku na centralne z kotłowni lokalnej.
4	Długa 21	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą pokrycia dachu i montażem ław kominiarskich. Zmiana sposobu ogrzewania lokali.
5	Kozia 1A	Termomodernizacja budynku z wykonaniem izolacji fundamentów, zmiana sposobu ogrzewania budynku na centralne z kotłowni lokalnej.
6	Kozia 1B	Termomodernizacja budynku z wykonaniem izolacji fundamentów, zmiana sposobu ogrzewania budynku na centralne z kotłowni lokalnej.
7	Kozia 1 C	Termomodernizacja budynku z wykonaniem izolacji fundamentów, zmiana sposobu ogrzewania budynku na centralne z kotłowni lokalnej.
8	Królewska 13, 13A	Zmiana sposobu ogrzewania lokali z węglowego na gazowe, remont klatki schodowej w budynku ul. Królewska 13.
9	Mirkowska 42	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą pokrycia dachu oraz ewentualna (we współpracy ze wspólnotami) zmiana sposobu ogrzewania budynku.
10	Mirkowska 48B	Termomodernizacja budynku z wymianą pokrycia dachu oraz wymiana instalacji uziemienia ochronnego budynku. Zmiana sytemu ogrzewania lokali.
11	Mirkowska 48C	Termomodernizacja budynku z wymianą pokrycia dachu oraz wymiana instalacji uziemienia ochronnego budynku. Zmiana sytemu ogrzewania lokali.
12	Mirkowska 48D	Zmiana sposobu ogrzewania budynku na gazowe.
13	Mirkowska 48E	Zmiana sposobu ogrzewania budynku na gazowe.
14	Oborska 2	Zmiana sposobu ogrzewania budynku na gazowe.
15	Ogrodowa 3	Remont pokrycia dachu, zmiana sposobu ogrzewania budynku na gazowe.
16	Ogrodowa 5	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą pokrycia dachu i montażem ław kominiarskich. Zmiana sposobu ogrzewania lokali. Remont klatki schodowej i naprawa schodów.
17	Piłsudskiego 28	Termomodernizacja budynku. Remont klatki schodowej.
18	Słowicza 16	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą pokrycia dachu i montażem ław kominiarskich.

19	Słowicza 18	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą pokrycia dachu i montażem łąw kominiarskich.
20	Warszawska 23	Zmiana sposobu ogrzewania lokali na gazowe.
21	Warszawska 64	Zmiana sposobu ogrzewania lokali na gazowe.

Budynki Wspólnot Mieszkaniowych

	Adres nieruchomości	Rodzaj robót
22	A. Walentynowicz 20	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych.
23	A. Walentynowicz 22	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych.
24	A. Walentynowicz 25	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych.
25	Mirkowska 34	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych, montaż detektorów tlenku węgla.
26	Mirkowska 38	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych, montaż detektorów tlenku węgla.
27	Mirkowska 44	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych, montaż detektorów tlenku węgla.
28	Mirkowska 47	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych, montaż detektorów tlenku węgla.
29	Mirkowska 49	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych.
30	Mirkowska 58	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych.

Inne zadania

1	Przeglądy budowlane, kominiarskie , gazowe i elektryczne - wykonywane w terminach zgodnych z obowiązującymi przepisami.
2	Konserwacja dachów - czyszczenie rynien i rur spustowych, odśnieżanie dachów.
3	Wymiana legalizacyjna wodomierzy i mierników ciepła.

Powyższe zadania realizowane będą w zależności od posiadanego budżetu, w pierwszej kolejności mające wpływ na bezpieczeństwo lokatorów, w następnej podnoszące standard i estetykę budynków.

IV. Planowane remonty zasobów mieszkaniowych gminy z podziałem na lata 2020-2024 :

- W 2020 r. przewidziano do remontu 6 budynków komunalnych. Zakres obejmuje: termomodernizację z wykonaniem izolacji fundamentów i ścian, remont klatek schodowych oraz zmianę sposobu ogrzewania lokali. w tym:
 1. Brzozowa 2C
 2. Ogrodowa 3
 3. Królewska 13 i 13A
 4. Mirkowska 48C,
 5. Moniuszki 22A
 6. Piłsudskiego 28

- W 2021r. przewidziano do remontu 6 budynków komunalnych. Zakres obejmuje: termomodernizację budynków, remont dachów, izolację fundamentów, zmianę sposobu ogrzewania budynków oraz wymianę instalacji elektrycznej. W tym:
 1. Brzozowa 2B
 2. Mirkowska 48B
 3. Słowicza 18
 4. Kozia 1A
 5. Kozia 1B
 6. Kozia 1C
 Lokale komunalne położone w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych: Anny Walentyńowicz 20, 22, 25 i Mirkowska 47, 49, 56, 58 : wymiana instalacji elektrycznej w lokalach komunalnych.

- W 2022r. przewidziano remont 5 budynków komunalnych. Zakres obejmuje: termomodernizację budynków, remont dachów, docieplenie stropodachu, zmianę sposobu ogrzewania lokali. W tym:
 1. Brzozowa 2 A
 2. Kozia 1B
 3. Kozia 1 C,
 4. Mirkowska 42
 5. Mirkowska 48D

- W 2023r. przewidziano remont 3 budynków komunalnych. Zakres obejmuje: termomodernizację z izolacją fundamentów i ścian, remont klatki schodowej, remont elewacji, wykonanie zadaszeń trzeciego piętra budynku. W tym:
 1. Ogrodowa 5
 2. Słowicza 16
 3. Mirkowska 48

- W 2024r. przewidziano remont 5 budynków komunalnych. Zakres obejmuje: termomodernizację z izolacją fundamentów i ścian, wymianę sposobu ogrzewania lokali. W tym:
 1. Długa 21
 2. Mirkowska 48E
 3. Oborska 2
 4. Warszawska 23
 5. Warszawska 64

IV. Planowana sprzedaż budynków i lokali oraz wykwaterowania i modernizacje.

Gmina będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których ustanowione są wspólnoty mieszkaniowe, z zamiarem wyjścia ze wspólnot.

Gmina, dla osiągnięcia tego celu, skorzysta między innymi z uprawnień wynikających z art.21 ust.4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali gminnych w następujących budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży

Tabela nr 4

Lp.	Wykaz budynków	Liczba lokali do sprzedaży	Rok budowy
1.	A. Walentynowicz 21 A	5	1984
2.	A. Walentynowicz 21B	12	1984
3.	A. Walentynowicz 21 C	2	1984
4.	A. Walentynowicz 21 D	3	1984
5.	A. Walentynowicz 21 E	2	1984
6.	A. Walentynowicz 21 F	1	1984
7.	A. Walentynowicz 21 G	2	1984
8.	A. Walentynowicz 21 H	2	1984
9.	A. Walentynowicz 21 I	2	1984
10.	A. Walentynowicz 21 K	2	1984
11.	A. Walentynowicz 21 L	2	1984
12.	A. Walentynowicz 21 M	3	1984
13.	A. Walentynowicz 20	5	1918
14.	A. Walentynowicz 22	3	1919
15.	A. Walentynowicz 23	3	1919
16.	A. Walentynowicz 25	4	1919
17.	A Walentynowicz 26	2	1919
18.	Literatów 12	1	1950
19.	Literatów 14	2	1953
20.	Literatów 16	2	1954
21.	Mickiewicza 17	3	1953
22.	Mirkowska 34	19	1919
23.	Mirkowska 38	21	1919
24.	Mirkowska 44	8	1919
25.	Mirkowska 47	5	1918
26.	Mirkowska 49	6	1918
27.	Mirkowska 56	6	1918
28.	Mirkowska 58	6	1918
29.	Pl. Zgody 9	16	1996
30.	Pl. Zgody 11	17	1996
31.	Wilanowska 4A	1	1970

32.	Wilanowska 6A	6	1970
33.	Wilanowska 8	2	1970
34.	Wilanowska 10	1	1962
35.	Wilanowska 12	2	1970
36.	Wilanowska 14	2	1970
37.	Wilanowska 15	6	1954
38.	Wilanowska 17	1	1954
39.	Wilanowska 18A	2	1958
40.	Wilanowska 20	1	1956
	Razem	191	x

Wykaz budynków przeznaczonych do wykwaterowania i sprzedaży

Tabela Nr 5.

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości w ha	Powierzchnia lokali ogółem w m ²	Ilość lokali	Ilość osób zameld.	Przeznaczenie nieruchomości
1	Bielawska 4A	0,1880	303,26	8	19	wykwaterowanie/ sprzedaż
2	Ogrodowa 7	0,0897	323,20	4	4	wykwaterowanie/ sprzedaż
3.	Moniuszki 22A	0,8079	428,19	11	22	wykwaterowanie/ zmiana sposobu użytkowania
4.	Broniewskiego 16	0,3692	219	6	12	wykwaterowanie/ sprzedaż
	Razem	1.4548	1273,65	29	57	x

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy stanowi jeden z podstawowych elementów jej strategii mieszkaniowej. W celu zapewnienia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi i należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, a także podnoszenia standardu techniczno-funkcjonalnego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych, przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancin-Jeziorna wynikające z niniejszego programu.

Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy. Czynsze ustala się na wysokości zapewniającej prowadzenie prawidłowej gospodarki mieszkaniowej, zabezpieczającej techniczną trwałość mieszkaniowego zasobu gminy.

Polityka czynszowa Gminy zmierza do kształtowania stawek czynszu zapewniających samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na ich remonty.

Zmiana stawek czynszu winna być wprowadzana nie częściej niż jeden raz w roku, w oparciu o analizę ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz przewidywany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług.

2. Burmistrz Gminy ustala miesięczną stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu, najmu tymczasowego pomieszczenia oraz rodzaj i poziom zwwyżek i zniżek, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz uwzględniając poniesione w poprzednim roku kalendarzowym koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych.

2.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) czynsz za najem mieszkalnych lokali,
- 2) czynsz za najem socjalny lokali,
- 3) czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń.

2.2 Stawka czynszu za najem socjalnych lokali nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym dla lokali mieszkalnych.

3. Najemcy lokali komunalnych opłacają czynsz ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, do 10-go dnia każdego miesiąca.

4. Wprowadza się zasady ustalające wysokość stawki czynszowej w komunalnych zasobach mieszkaniowych Gminy z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej, w szczególności ze względu na:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku (piętro),
- 3) ogólny stan techniczny budynku,
- 4) wyposażenie lokali.

5. Suma czynników obniżających stawkę podstawową za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 20% wartości tej stawki.

6. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny.

7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

8. Dla lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przyjmuje się stawkę czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające czynsz jak dla pozostałych zasobów mieszkaniowych gminy.

9. Obliczenie czynszu następuje na podstawie stawki podstawowej oraz sumowania zniżek i zwwyżek tj. czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu z zastrzeżeniem pkt. 5.

10. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz stosuje obniżki naliczonego czynszu dla danego lokalu zgodnie z poniższymi zasadami:

10.1. Obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem punktu 8 i 9, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy z uwzględnieniem dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa w gospodarstwie wieloosobowym i 200% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

10.2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w punkcie 10.1, na

wniosek najemcy, udziela się obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

10.3. Za dochód członków gospodarstwa domowego uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

10.4. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

10.5. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji można zażądać od wnioskodawcy dostarczenia poświadczonego przez naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego zaświadczenia o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

10.6. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli, z zastrzeżeniem punktu 8 :

Tabela dochodów gospodarstwa domowego uprawniających do zastosowania obniżek czynszu

Tabela nr 6

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
do 75% najniższej emerytury	do 125% najniższej emerytury	60%
powyżej 75% do 100% najniższej emerytury	powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	40%
powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	20%

11. Obniżki czynszu nie udziela się :

11.1. najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,

11.2. najemcy, który nie dostarczył na żądanie Gminy zaświadczenia, o którym mowa w punkcie 10.5,

11.3. najemcom lokali socjalnych,

11.4. najemcom, którzy odmówili przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego, o niższych kosztach utrzymania,

11.5. najemcy, który zalega z zapłatą należności za wynajmowany lokal mieszkalny chyba, że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

12. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli :

13.1. w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe,

13.2. najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,

- 13.3. najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.
14. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.
15. Czynsz określony według zasad zapisanych w punktach od 1 do 4, naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz czynsz naliczany z uwzględnieniem obniżek w stosunku do najemców o niskich dochodach, nie może być niższy od wysokości czynszu ustalonego jak dla lokali socjalnych.
16. Opłata za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego :
- 16.1. Wysokość miesięcznej stawki opłat za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie 150 % stawki podstawowej czynszu aktualnie obowiązującej bez względu na obniżki obowiązujące dla danego lokalu.
- 16.2. Wysokość miesięcznej stawki opłat za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie podstawowej stawki czynszu aktualnie obowiązującej dla danego lokalu – dla osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości w regulowaniu płatności czynszowych, ale które opłacają regularnie miesięczne zobowiązania czynszowe oraz wywiązują się z postanowień zawartych porozumień określających spłatę zaległości (należność w wysokości czynszu za lokal, jaki byłoby zobowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł).
- 16.3. Wysokość miesięcznej stawki opłat za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się na poziomie podstawowej stawki czynszu aktualnie obowiązującej dla danego lokalu w wysokości czynszu za lokal, jaki najemca byłoby zobowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł dla następujących osób:
- a) pozostałych w lokalu po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę – do czasu ustalenia stosunku prawnego do lokalu przez Gminę bądź sąd, pod warunkiem opłacania przez te osoby regularnie miesięcznych zobowiązań czynszowych i pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego dotyczącego lokalu.
 - b) zamieszkujących w socjalnych lokalach po upływie okresu dotychczasowego najmu, które złożyły wnioski o ponowny najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy (do czasu decyzji Gminy) pod warunkiem opłacania przez te osoby regularnie miesięcznych zobowiązań czynszowych i pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego dotyczącego lokalu.

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

Lokalami komunalnymi w imieniu gminy, na podstawie zarządzenia Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna przekazującego budynki i lokale w administrowanie, zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie, na zasadach określonych w obowiązujących regulacjach prawnych. W planowanym okresie nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Zasady finansowania istniejących zasobów:

1.1. koszty remontów i bieżącej eksploatacji będą pokrywane z czynszów za lokale mieszkalne i usługowe, koszty administrowania budynkami i lokalami komunalnymi pokrywane są przez Gminę,

1.2. remonty i modernizacje lokali lub budynków stanowiących własność Gminy finansowane

będą z wpływów z czynszów, dochodów za wynajem lokali użytkowych oraz dotacji z budżetu gminy,

1.3. w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych remonty i modernizacje części wspólnych pokrywane będą wg udziałów, z wpłat Gminy na fundusz remontowy. Koszty bieżącego utrzymania nieruchomości pokrywane będą wg. udziałów Gminy z wpłat na fundusz bieżący Wspólnoty – z uzyskiwanych przez ZGK opłat czynszowych lokatorów.

2. Finansowanie budowy i modernizacji budynków komunalnych.

Inwestycje w zakresie budowy i modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego finansowane będą z budżetu gminy przy ewentualnym wykorzystaniu dostępnych na te cele środków zewnętrznych.

VIII. 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.

Planowane nakłady remontowe, konserwacyjne i administracyjne w latach 2020 - 2024

Tabela Nr 7

Rodzaj wydatków	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Remonty	2.000.000,00	2.900.000,00	2.580.000,00	1.650.000,00	1.020.000,00
Konserwacja	619.000,00	634.500,00	650.372,00	666.630,00	683.300,00
Eksploatacja	2.063.500,00	2.115.125,00	2.168.000,00	2.222.203,00	2.277.758,00
Ogółem	4.682.500,00	5.649.625,00	5.398.372,00	4.538.833,00	3.981.058,00

IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w pierwszej kolejności realizowane będzie w stosunku do osób, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie, Umowa najmu wówczas zostanie zawarta na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.
- 2) posiadają prawo do lokalu zamiennego,
- 3) zamieszkują lokale w budynkach stanowiących własność gminy, które zostały przeznaczone do sprzedaży, rozbiórki lub na realizację celu publicznego,
- 4) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu,
- 5) opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaną pełnoletnością,

- 6) posiadają orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym lub o całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji,
 - 7) są ofiarami przemocy w rodzinie stwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądu,
 - 8) wystąpiły o ponowne przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu na następny okres po spełnieniu kryteriów określonych w § 4,
 - 9) przekroczyły kryterium dochodowe umożliwiające przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu i nie przekroczyły kryteriów dochodowych określonych w § 3 i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie zdefiniowanym w art. 2 ust.5 pkt.13 (dotyczy wszystkich członków gospodarstwa domowego). Wówczas umowę najmu można zawrzeć na czas nieoznaczony.
2. Warunki zamian w latach 2020-2024 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które mogą być dokonywane wyłącznie pośród lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:
- 1) pomiędzy stronami posiadającymi tytuł prawny do lokalu, na ich wniosek, po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową i wydaniu przez Burmistrza skierowania.
 - 2) na wniosek najemcy, ubiegającego się o zamianę lokalu z ważnych powodów rodzinnych lub zdrowotnych i który spełnia kryteria dochodowe określone w § 3 i kryteria określone w § 5 pkt. 6 uchwały.
 - 3) na wniosek najemcy, który ze względu na swoją niepełnosprawność udokumentowaną orzeczeniem o niepełnosprawności ubiega się o zamianę lokalu przystosowanego dla osoby niepełnosprawnej.
 - 4) z inicjatywy urzędu, z zamiarem pozyskania lokali o większym metrażu poprzez przekwaterowanie do lokali o mniejszej powierzchni lokatorów zalegających z opłatami za zajmowany dotychczas lokal lub na wniosek najemcy deklarującego potrzebę zamieszkania w lokalu o mniejszej powierzchni.
 - 5) z inicjatywy urzędu, z zamiarem sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, po odmowie ich wykupu przez dotychczasowych najemców.

Program jest wizją gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, który w trakcie realizacji będzie mógł być aktualizowany w wyniku zmian obowiązującego prawa, powstawania sytuacji faktycznych wymagających bezzwłocznej interwencji właściciela lokali oraz sytuacji finansowej Gminy.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 207/VIII/15/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2020 – 2024.

Wymóg uchwalenia Uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ust 1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2019r. poz. 1182 ze zmianami).

Uchwała w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2020 – 2024” pozwoli na racjonalne i efektywne gospodarowanie istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy, w zakresie finansowania oraz w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.