

UCHWAŁA NR 501/2013
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 lutego 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Grodzisk Mazowiecki
na lata 2013-2017**

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

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania zasobem gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2013 – 2017 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Joanna Wróblewska

**PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZISK MAZOWIECKI
NA LATA 2013 – 2017**

Wstęp.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku “o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”/tekst jednolity Dz. U. Nr.31/2005 poz.266 z późn. zm./ do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne oraz wskazuje komornikowi przy wykonywaniu obowiązku opróżnienia lokalu bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego – tymczasowe pomieszczenie, noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zgodnie z zapisami zawartymi w art 4 ust.2a ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów... gmina ma obowiązek wskazania tymczasowych pomieszczeń, noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe. Przez tymczasowe pomieszczenie zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5a tej ustawy należy rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na 1 osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane. Przez pobliską miejscowość należy rozumieć miejscowość, do której czas dojazdu środkami komunikacji publicznej w obie strony nie przekracza 2 godzin

Niewywiązanie się Gminy z obowiązku zapewnienia mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych dla osób uprawnionych na mocy wyroków sądowych, rodzi dla Gminy skutki finansowe w postaci odszkodowań dla właścicieli nieruchomości.

Nałożone ustawą zadania Gmina realizuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy oraz wynajmując lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód, kwalifikujący do otrzymania mieszkania od Gminy.

Umowa w lokalu wynajmowanym będzie zawierana na czas oznaczony tj. do czasu wskazania lokalu będącego własnością Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy Grodzisk Maz. - z określeniem roku budowy lub przejęcia poszczególnych budynków w zarząd gminny, ilości budynków i lokali wraz z ich powierzchnią i wyposażeniem w instalacje - przedstawiają zamieszczone poniżej tabele, w których wydzielono następujące grupy nieruchomości:

- budynki stanowiące własność Gminy
- lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
- budynki prywatne pozostające w zarządzie Gminy/OSM/

-budynki stanowiące własność Skarbu Państwa pozostające w zarządzie Gminy - znajdujące się w trakcie komunalizacji

Budynki stanowiące własność Gminy

Lp	Adres budynku	Ilość budynków	Rok budowy lub przejęcia	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	Wyposażenie				
						Woda + kanaliz miejska	c.o	gaz	Woda+ szambo	Bez wody i kanalizacji
1	Bałtycka 20	1	1945	7	158,2	-	-	-	-	7
2	Bałtycka 31	1	1945	7	315,5	7	-	4	-	-
3	Bołtucia 1 / część budynku	1	1971	27	534,31	27	27	-	-	-
4	Harcerska 3	1	1945	8	199,7	-	-	-	-	8
5	Harcerska 5	2	1945	3	114	-	-	-	3	-
6	Harcerska 8	1	1945	4	153	-	-	-	-	4
7	Hynka 10	1	1945	8	180,2	-	-	-	-	8
8	Hynka 12	1	1945	4	109	-	-	-	-	4
9	Krótką 5	1	1945	10	350	10	-	3	-	-
10	Kilińskiego 6	2	1945	8	333,45	8	-	-	-	-
11	Pl. Króla Zygmunta Starego 6	2	1945	17	613,6	17	-	-	-	-
12	Pl. Króla Zygmunta Starego 8	1	1945	8	310,94	6	-	-	-	2 lok.wyłączone
13	Pl. Króla Zygmunta Starego 13	1	1945	7	191,35	1	-	-	-	6
14	Pl. Króla Zygmunta Starego 14	1	1932	6	180,35					
15	Pl. Króla Zygmunta Starego 15	1	1945	5	130,65					
16	Limanowskiego 2	1	1945	1	20	1	-	-	-	-
17	Limanowskiego 4	1	1945	8	185	8	-	-	-	
18	Limanowskiego 10	1	1924	7	174,1	7	-	-	-	-
19	Limanowskiego 23	1	1945	5	155	5	-	-	-	-
20	Limanowskiego 29	1	1945	10	303,2	10	-	-	-	-
21	11 Listopada 6	1	1945	16	516,4	16	-	-	-	-
22	11 Listopada 7	1	1945	7	228,6	7	-	-	-	-
23	11 Listopada 16	1	1945	3	162,5	3	-	-	-	-
24	11 Listopada 37	1	1945	4	164,44	4	-	-	-	-

Lp	Adres budynku	Ilość budyn- ków	Rok budo- wy lub prze- jęcia	Ilość lokali	Powierz- -chnia lokali (m ²)	Wypozażenie				
						Woda + kanaliz miejska	c.o	gaz	Woda+ szambo	Bez wody i kanali- zacji
25	11 Listopada 40	1	1945	16	518,98	13	-	-	-	3
26	11 Listopada 42	1	1945	12	377,8	3	-	-	-	9
27	Montwiła 22	1	1945	5	160,3	5	-	-	-	-
28	1-go Maja 8	1	1945	2	55	-	-	-	-	2
29	1-go Maja 43	1	1945	8	260,67	8	-	-	-	-
30	Natolin 1	1	1945	8	170,55	-	-	-	-	8
31	Narutowicza 13	1	1945	5	185,8	5	-	5	-	-
32	Narutowicza 15	1	1971	9	181,62	9	-	-	-	-
33	Obrońców Getta 13	1	1945	2	92,04	-	-	-	-	2
34	Obrońców Getta 15	1	1945	9	326,6	8	-	-	-	1
35	Obrońców Getta 23	1	1945	6	212	6	-	-	-	-
36	Obrońców Getta 25	1	1945	7	140,2	7	-	-	-	-
37	Obrońców Getta 27	1	1945	6	199,91	6	-	-	-	-
38	Odrano-Wola Amarantowa 1	1	1975	1	42	-	-	-	1	-
39	Odrano-Wola Amarantowa 7	1	1975	2	94,57	-	-	-	2	-
40	Pańska 6	1	1945	4	110,59	4	-	-	-	-
41	Poniatowskiego 3	1	1905	8	412	8	-	-	-	-
42	Poniatowskiego 17	1	1900	3	171	3	3	3	-	-
43	Poniatowskiego 35	1	1986	12	421,04	12	-	-	-	-
44	Pl. Wolności 2	1	1945	7	224,4	7	-	-	-	-
45	Pl. Wolności 5	1	1945	5	196	5	-	-	-	-
46	Pl. Wolności 14	1	1945	7	262,7	7	-	-	-	-
47	Przemysłowa 2	1	2001	8	231,6	8	8	8	-	-
48	Przemysłowa 2A	1	2001	11	292,42	11	11	11	-	-
49	Przemysłowa 4	1	2001	8	233	8	8	8	-	-
50	Przemysłowa 2 B	1	2005	11	395,1	11	11	11	-	-
51	Przemysłowa 2 C	1	2005	11	395,1	11	11	11	-	-
52	Przemysłowa 4A	1	2005	11	395,1	11	11	11	-	-
53	Sienkiewicza 22	1	1945	12	278,56	-	-	-	-	12
54	Sienkiewicza 24	1	1945	5	135,5	-	-	-	-	5

Lp	Adres budynku	Ilość budynków	Rok budowy lub przejęcia	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (m²)	Wypozażenie				
						Woda + kanaliz miejska	c.o	gaz	Woda+ szambo	Bez wody i kanalizacji
55	Sienkiewicza 52	1	1945	4	232	4	-	-	-	-
56	Traugutta 3	1	1905	8	413,8	8	-	-	-	-
57	Traugutta 19	2	1945	8	369,55	-	-	-	8	-
58	Traugutta 22	1	2010	29	882,72	29	29	-	-	-
59	Traugutta 65	1	1945	4	108	-	-	-	-	4
60	Tylńska 23	2	1960	16	590	-	-	-	7	9
61	Ułańska 18	2	1962	16	624,8	-	-	-	-	16
62	Wioślarska 3	3	1961	12	488,88	-	-	-	-	12
63	Żyrardowska 52	1	1945	3	88,95	-	-	-	-	3
64	Żyrardowska 54	2	1945	6	204,5	-	-	-	-	6
65	Żeromskiego 23	1	1998	4	152,4	4	4	4	-	-
66	Żeromskiego 25	1	1998	4	152,8	4	4	4	-	-
67	Żeromskiego 25 A	1	2000	4	152,8	4	4	4	-	-
68	Żeromskiego 25 B	1	2009	44	1630,41	44	44	44	-	-
69	Chlebna 72 A	1	2005	4	96,4	-	-	-	-	4
70	Chlebna 72 B	1	2005	4	96,4	-	-	-	-	4
71	Chlebna 72 C	1	2005	3	96,4	-	-	-	-	3
72	Chlebna 72 H	1	2005	4	96,4	-	-	-	-	4
73	Chlebna 72 I	1	2005	4	96,4	-	-	-	-	4
74	Chlebna 72 K	1	2005	4	96,4	-	-	-	-	4
75	Chlebna 72 L	1	2005	4	96,4	-	-	-	-	4
	Razem	91		625	19722,05	110	175	131	21	158

Budynki dla których brakuje danych o roku budowy lub roku przejęcia do użytkowania zostały w tabeli opisane jako budynki z roku 1945.

Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku	Ilość budyn- ków	Rok bud/ przej .	Ilość lokali	Powierz- -chnia lokali /m²/	Wypozażenie				
						Woda + kanaliz. miejska	c.o	gaz	Woda+. szambo	kanaliz.
1	Bałtycka 8	1	1986	6	313,8	6	6	6	-	-
2	Bałtycka 10	1	1975	26	1226,55	26	26	26	-	-
3	Bałtycka 18	1	1975	8	311,3	8	8	8	-	-
4	Bołtucia 1	1	1971	12	304,3	12	12	-	-	-
5	Bołtucia 3	1	1962	4	212	4	4	4	-	-
6	Cicha 13	1	1961	2	116	2	-	2	-	-
7	Cicha 25	1	1961	12	421	12	-	12	-	-
8	Grunwaldzka 6	1	1962	4	219,9	4	-	4	-	-
9	Grunwaldzka 7	1	1963	2	87	2	-	2	-	-
10	Grunwaldzka 8	1	1961	10	421,57	10	-	10	-	-
11	Grunwaldzka 9	1	1961	5	243,1	5	-	5	-	-
12	Kościuszki 41	1	1968	9	380	9	9	9	-	-
13	Kopernika 16	1	1971	1	51,5	1	1	1	-	-
14	Kilińskiego 2	1	1975	16	656,1	16	16	16	-	-
15	11Listopada 4	1	1961	2	73	2	-	2	-	-
16	11Listopada 13/15	1	1962	9	362,34	9	-	9	-	-
17	11Listopada 25/27	1	1961	3	107	3	-	3	-	-
18	11Listopada 41	2	1945	2	88,44	2	-	2	-	-
19	Obrońców Getta 12	1	1960	12	540,29	12	-	12	-	-
20	Okulickiego 3	1	1976	1	61,24	1	1	1	-	-
21	Sadowa 10	1	1969	4	133,5	4	4	4	-	-
22	Sadowa 11	1	1968	10	322,3	10	10	10	-	-
23	Sadowa 11 A	1	1968	13	451,5	13	13	13	-	-
24	Sadowa 12	1	1963	3	130,5	3	-	3	-	-
25	Sadowa 14	1	1963	7	310	7	-	7	-	-
26	Spółdzielcza 10	1	1945	6	330	6	-	-	-	-
27	17 Stycznia 4	1	1962	9	324,4	9	-	9	-	-
28	Wólczyńska 6 A	1	1963	8	347,8	8	-	8	-	-
29	Wólczyńska 6 B	1	1963	6	240,5	6	-	6	-	-
30	Wólczyńska 10 A	1	1962	15	620	15	-	15	-	-
31	Żwirki i Wigury 7 A	1	1976	1	43	1	1	1	-	-
32	Żwirki i Wigury 7 B	1	1976	9	403	9	9	9	-	-

Lp.	Adres budynku	Ilość budynków	Rok bud/ przejr.	Ilość lokali	Powierzchnia lokali /m²/	Wyposażenie				
						Woda + kanaliz. miejska	c.o	gaz	Woda+. szambo	kanaliz.
33	Stefana Batorego 23 A	1	1979	5	238,82	5	5	5	-	-
35	11 Listopada 21	1	1963	1	48,31	1	-	1	-	-
	Razem wg stanu na dzień 15.10.12r	36		243	10140,7	243	125	225	-	-

Budynki prywatne w zarządzie Gminy /OSM/

Lp.	Adres budynku	Ilość budynków	Rok bud/ przejr.	Ilość lokali	Powierzchnia lokali m²	Wyposażenie				
						Woda + kanaliz. miejska	c.o	gaz	Woda+. szambo	Bez wody i kanaliz.
1	Harcerska 6	1	1945	5	204,50	-	-	-	-	5
2	Kościuszki 34	2	1945	7	286,99	6	-	-	1	-
3	Kościuszki 35	1	1945	6	385,69	6	-	-	-	-
4	Krótką 1	1	1945	4	166,08	4	-	2	-	-
5	Kilińskiego 30	1	1945	8	342,95	8	-	-	-	-
6	Limanowskiego 30	1	1945	5	212,00	5	-	-	-	-
7	Montwiłła 59	1	1945	5	136,64	-	-	-	-	5
8	3 Maja 50	1	1945	5	252,33	-	-	1	3	2
9	Pańska 3	2	1945	6	219,00	-	-	-	4	2
10	Traugutta 24	1	1945	9	259,00	-	-	-	-	9
11	Wólczyńska 47	1	1945	6	150,20	-	-	-	-	6
12	Żyrardowska 39	1	1945	4	105,08	-	-	-	-	4
Σ		14		70	2720,46	29		3	8	33

Budynki Skarbu Państwa w zarządzie Gminy

Lp.	Adres budynku	Ilość budynków	Rok bud/ przejr.	Ilość lokali	Powierzchnia lokali m²	Wyposażenie				
						Woda + kanaliz. miejska	c.o	gaz	Woda+. szambo	Bez wody i kanaliz.
1	Składowa 8	1	1945	16	528,9	16	-	-	-	-
2	Sienkiewicza 20	2	1945	26	601,47	-	-	-	-	26
Σ		3		42	1130,37	16	-	-	-	26

Z wyżej wymienionego zasobu mieszkaniowego którym dysponuje Gmina, wyodrębniono budynki

z przeznaczeniem na wynajem lokali socjalnych. Część lokali w tych budynkach posiada już zawarte umowy na lokal socjalny, natomiast pozostałe lokale zamieszkałe na czas nieoznaczony będą sukcesywnie /w miarę ich opróżniania/ zasiedlane na nowo jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

Budynki z lokalami socjalnymi

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali z umowami socjalnymi	Ilość lokali pozostałych	Uwagi
1	Bałtycka 20	7	4	2 lok. wysiedlone	Bud. do rozbiórki
2	Hynka 10	8	6	2	Bud. do rozbiórki
3	Hynka 12	4	4	0	Bud. do rozbiórki
4	Narutowicza 15	9	6	3	
5	Sienkiewicza 20 bud. I	18	17	1	Bud. do rozbiórki
6	Sienkiewicza 20 bud. II	8	8	0	Bud. do rozbiórki
7	Sienkiewicza 22	12	10	2	Bud. do rozbiórki
8	Sienkiewicza 24	4	4	0	Bud. do rozbiórki
9	Traugutta 24	9	4	5	
10	Tylna 23 bud. I	8	3	5	
11	Tylna 23 bud. II	8	6	2	
12	Ułańska 18 bud. I	8	6	2	Bud. do rozbiórki
13	Ułańska 18 bud. II	8	7	1	Bud. do rozbiórki
14	Wioślarska 3 bud. I	4	2	2	
15	Wioślarska 3 bud. II	4	4	0	
16	Wioślarska 3 bud. III	4	2	2	
17	1 Maja 43	8	2	6	
18	Harcerska 3	8	5	3	
19	11 Listopada 40	14	5	9	Bud. do rozbiórki
20	11 Listopada 42	12	7	5	Bud. do rozbiórki
21	Żyrardowska 52	3	-	3	
22	Żyrardowska 54	6	2	4	
23	Chlebnia 72 A	4	4	0	
24	Chlebnia 72 B	4	4	0	
25	Chlebnia 72 C	3	3	0	
26	Chlebnia 72 H	4	4	0	
27	Chlebnia 72 I	4	4	0	
28	Chlebnia 72 K	4	4	0	
28	Chlebnia 72 L	4	4	0	

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali z umowami socjalnymi	Ilość lokali pozostałych	Uwagi
29	Obrońców Getta 13	2	-	2	Bud. do rozbiórki
30	Obrońców Getta 23	6	5	1	Bud. do rozbiórki
31	Obrońców Getta 25	7	4	3	Bud. do rozbiórki
32	Obrońców Getta 27	6	4	2	Bud. do rozbiórki
33	Traugutta 22	29	29	0	
	Ogółem:	248	183	65	

Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się pomieszczenia tymczasowe w budynkach socjalnych.

Po opróżnieniu lokali socjalnych, pierwsze dwa odzyskane w danym roku lokale /z wyłączeniem budynku Traugutta 22/ będą miały status pomieszczenia tymczasowego. W przypadku braku zapotrzebowania, w danym momencie na pomieszczenia tymczasowe, odzyskane lokale w dalszym ciągu będą miały status lokali socjalnych.

Rada Miejska upoważnia Burmistrza do rozszerzania lub ograniczania ustalonego wykazu budynków z lokalami socjalnymi, dzięki czemu możliwe będzie szybkie jego dostosowanie do bieżących potrzeb.

Rada Miejska upoważnia Burmistrza /w uzasadnionych przypadkach/ do wydzielenia w zasobie mieszkaniowym lokali przeznaczonych do wynajmu na czas trwania stosunku pracy, o ile zajdzie taka potrzeba.

Niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodzisk Mazowiecki obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia 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 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.

8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

a/ niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

b/ planowaną sprzedaż lokali

Ad. 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Lata	Wielkość zasobu mieszkaniowego /ogółem ilość lokali/	Ilość lokali socjalnych	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych
2013	980	183	797
2014	942	180	762
2015	1045	208	837
2016	988	182	806
2017	909	124	785

Program budowy Budynków Komunalnych w Gminie Grodzisk Maz. uchwalony przez Radę Miejską w Grodzisku Maz. uchwałą nr 419/2012 zakłada budowę 170 mieszkań komunalnych.

Harmonogram działań przewiduje: Rok 2013 – opracowanie dokumentacji

Rok 2014 - Rozpoczęcie budowy

Rok 2015 – Zakończenie budowy i zasiedlenie budynków.

Powyższe działania pozwolą na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb w celu zrealizowania zaplanowanych rozbiórek budynków.

Nowo wybudowane mieszkania będą spełniały nowoczesne standardy odnośnie technologii i wyposażenia oraz zastąpią mieszkania w budynkach nie spełniających podstawowych wymagań użytkowych, szpecących otoczenie, zdekapitalizowanych, mających negatywny wpływ na wizerunek całego miasta

Po zaspokojeniu najpilniejszych potrzeb jw. Gmina będzie podejmowała dalsze działania w celu pozyskania następnych środków finansowych na budowę kolejnych 100 – 150 mieszkań.

Ad. 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata:

Analizując stan techniczny obecnego zasobu mieszkaniowego należy stwierdzić, że jest on w dalszym ciągu w przeważającej części nie zadowalający, a w niektórych przypadkach wręcz zły.

Powodów takiego stanu jest wiele, a są to między innymi:

-wieloletnie zaległości remontowe

-dewastacja i brak dbałości ze strony lokatorów

-czynsze nie starczające na pokrycie remontów

-występujące zaległości czynszowe

-postępująca z upływem lat dekapitalizacja starych budynków

-wzrost cen robót budowlanych i zbyt małe nakłady finansowe na remonty i modernizacje

-wysokie koszty eksploatacyjne starego zasobu mieszkaniowego

-częste zmiany najemców, zwłaszcza w budynkach socjalnych i związane z tym koszty adaptacji lokali pod nowe umowy najmu

Najlepsza sytuacja jeśli chodzi o stan techniczny jest w budynkach gminnych pobudowanych po 2000 roku oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których zarządy przeprowadzają znaczące w sensie kosztów eksploatacji, remonty budynków oraz inwestują w modernizację budynków.

Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego którym dysponuje Gmina, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali - zestawiono w rozbiciu na poszczególne lata w poniższych tabelach:

Rok 2013

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres remontu lub modernizacji	Przewidywany koszt (zł)	Uwagi
Naprawy główne				
1	11 Listopada 7	Remont dachu na budynku w zakresie wymiany pokrycia z papy, wymiany obr. blacharskich, przemurowania kominów. Remont elewacji w zakresie naprawy tynków wraz z malowaniem, naprawą balkonów i wymianą stolarki okiennej na klatce schodowej	35 000 45 000	
2	Plac Wolności 14	Remont dachu na budynku w zakresie wymiany pokrycia z papy, wymiany obr. blacharskich, przemurowania kominów	35 000	
3	Bołtucia 1	Ocieplenie budynku – ściany podłużne	130 000	modernizacja
4	Budynki w administracji ZGM	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej Wymiana pokrycia dachów z eternitu na budynkach gospodarczych	60 000 10 000	
		Razem	315 000	
Naprawy bieżące				
1	Budynki w administracji ZGM	Remont instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych	55 000	
2	Poniatowskiego 3 (8 lokali mieszk.)	Remont instalacji wod-kan w lokalach mieszkalnych	40 000	
3	Traugutta 3 (8 lokali mieszk.)	Remont instalacji wod-kan w lokalach mieszkalnych	40 000	
4	Harcerska 3	Remont dachu na budynku w zakresie nowego pokrycia z papy, wymiany obr. blacharskich, naprawy kominów	16 500	

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres remontu lub modernizacji	Przewidywany koszt (zł)	Uwagi
5	Narutowicza 13	Remont dachu na budynku w zakresie nowego pokrycia z papy, wymiany obr. blacharskich, naprawy kominów	13 000	
6	Traugutta 24	Remont dachu budynku gospodarczego w zakresie nowego pokrycia z papy	8 000	budynek prywatny
7	Harcerska 5	Remont dachu budynku gospodarczego w zakresie nowego pokrycia z papy	6 000	
8	Bałtycka 31	Remont elewacji polegający na naprawie tynku wraz z malowaniem	100 000	
9	Plac Wolności 2	Remont klatki schodowej	6 000	
10	Limanowskiego 29	Remont klatki schodowej	15 000	
11	11 Listopada 16	Remont elewacji od podwórza polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem	25 000	
12	Plac Króla Zygmunta Starego 13	Remont budynku w zakresie zgodnym z zaleceniami związanymi z osuszaniem budynku	10 000	
13	Plac Króla Zygmunta Starego 14	Remont budynku w zakresie zgodnym z zaleceniami związanymi z osuszaniem budynku	10 000	
14	Plac Króla Zygmunta Starego 15	Remont budynku w zakresie zgodnym z zaleceniami związanymi z osuszaniem budynku	10 000	
15	Budynki w administracji ZGM	Remonty pustostanów, roboty z podań, prace zduńskie, opaski betonowe, cokoły budynków	100 000	w zależności od potrzeb
16	Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Fundusz remontowy	250 000	
		Razem	704 500	
Roboty konserwacyjne				
1	Budynki w administracji ZGM	Bieżące usługi związane z utrzymaniem budynków i ich przeglądami technicznymi Wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów	303 500 30 000	
		Razem	333 500	

6	Traugutta 24	Remont dachu budynku gospodarczego w zakresie nowego pokrycia z papy	8 000	budynek prywatny
		Ogółem	1 353 000	

Rok 2014

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres remontu lub modernizacji	Przewidywany koszt (zł)	Uwagi
Naprawy główne				
1	Kilińskiego 6	Remont dachu na budynku w zakresie wymiany pokrycia z blachy, wymiany obr. blacharskich, naprawy kominów	70 000	
2	Plac Króla Zygmunta Starego 13	Wykonanie tynku na ścianach zewnętrznych od podwórza wraz z ociepleniem	40 000	modernizacja
		Wykonanie instalacji wewnętrznej wod - kan	30 000	modernizacja
3	Plac Króla Zygmunta Starego 14	Wykonanie tynku na ścianach zewnętrznych od podwórza wraz z ociepleniem	40 000	modernizacja
4	Plac Króla Zygmunta Starego 15	Wykonanie tynku na ścianach zewnętrznych od podwórza wraz z ociepleniem	40 000	modernizacja
5	Tylna 23 (2 budynki)	Wykonanie instalacji wod - kan	120 000	modernizacja
6	1 Maja 8	Wykonanie instalacji wod - kan	35 000	modernizacja
7	Pańska 6	Gazyfikacja budynku: opracowanie projektu na wykonanie przyłącza gazowego do budynku i instalacji wewnętrznej	40 000	modernizacja
		Razem	415 000	
Naprawy bieżące				
1	Bołtucia 1	Remont instalacji elektrycznej (podliczniki)	45000	
2	Krótka 1	Remont dachu w zakresie pokrycia, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	20 000	budynek prywatny
		Remont dachu budynku gospodarczego	5 000	
3	Limanowskiego 10	Remont elewacji w zakresie malowania	25 000	
4	Limanowskiego 23	Naprawa pokrycia dachu przybudówki	2 000	

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres remontu lub modernizacji	Przewidywany koszt (zł)	Uwagi
5	Traugutta 19	Remont dachu w zakresie pokrycia, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	40 000	
6	11 Listopada 37	Remont dachu w zakresie pokrycia, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	20 000	
7	Plac Wolności 5	Remont klatki schodowej w zakresie instalacji elektrycznej oraz wykonania prac malarskich	20 000	
8	Harcerska 3	Remont elewacji polegający na naprawie tynku wraz z malowaniem	40 000	
9	Traugutta 24	Remont klatki schodowej w zakresie instalacji elektrycznej oraz wykonania prac malarskich	10 000	budynek prywatny
10	Natolin 1	Naprawa dachu budynku	5 000	
11	Budynki w administracji ZGM	Remont instalacji elektrycznej w lokalach + WLZ	60 000	
12	Budynki w administracji ZGM	Remonty pustostanów, roboty z podań, prace zdłużskie, opaski betonowe, cokoły budynków	100 000	w zależności od potrzeb
13	Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Fundusz remontowy	250 000	
		Razem	642 000	
Roboty konserwacyjne				
1	Budynki w administracji ZGM	Bieżące usługi związane z utrzymaniem budynków i ich przeglądami technicznymi	320 000	
		Wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów	50 000	
		Razem	370 000	
		Ogółem	1 427 000	

Rok 2015

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres remontu lub modernizacji	Przewidywany koszt (zł)	Uwagi
Naprawy główne				
1	Pańska 6	Remont dachu na budynku w zakresie wymiany pokrycia z papy, wymiany obr. blacharskich, przemurowania kominów. Remont elewacji wraz z ociepleniem	35 000 80 000	
2	Harcerska 5	Remont dachu na budynku w zakresie nowego pokrycia, wymiany obr. blacharskich, naprawy kominów	20 000	
3	Budynki w administracji ZGM	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	60 000	
4	Budynki w administracji ZGM	Wymiana WLZ	20 000	
5	Bałtycka 31	Gazyfikacja budynku: opracowanie projektu na wykonanie przyłącza gazowego do budynku i instalacji wewnętrznej	50 000	modernizacja
		Razem	265 000	
Naprawy bieżące				
1	Limanowskiego 29	Remont elewacji polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem Naprawa opaski betonowej budynku	100 000 5 000	
2	Harcerska 3	Remont dachu budynków gospodarczych	10 000	
3	Krótką 5	Remont elewacji polegający na czyszczeniu i fugowaniu ścian z cegły	50 000	
4	1 Maja 8	Remont dachu polegający na wykonaniu nowego pokrycia	10 000	
5	11 Listopada 16	Remont dachu polegający na wykonaniu nowego pokrycia wraz z naprawą kominów	20 000	
6	Traugutta 24	Remont elewacji polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem	40 000	budynek prywatny
7	Tylna 23 (2 budynki)	Remont elewacji polegający na pracach malarskich	80 000	

8	Plac Wolności 14	Remont elewacji od podwórza polegający na wykonaniu nowego tynku wraz z malowaniem	80 000	
9	Budynki w administracji ZGM	Remont instalacji elektrycznej w lokalach + WLZ	60 000	
10	Budynki w administracji ZGM	Remonty pustostanów, roboty z podań, prace zdłużskie, opaski betonowe, cokoły budynków	120 000	w zależności od potrzeb
11	Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Fundusz remontowy	300 000	
		Razem	875 000	
Roboty konserwacyjne				
1	Budynki w administracji ZGM	Bieżące usługi związane z utrzymaniem budynków i ich przeglądami technicznymi	320 000	
		Wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów	50 000	
		Razem	370 000	
		Ogółem	1 510 000	

Rok 2016

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres remontu lub modernizacji	Przewidywany koszt (zł)	Uwagi
Naprawy główne				
1	Kościuszki 21 (oficyna)	Wymiana pokrycia z blachy wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	50 000	
2	Bałtycka 31	Wymiana ogrodzenia na nowe z siatki	15 000	
3	Krótką 5	Gazyfikacja budynku: wykonanie projektu i instalacji wewnętrznej	60 000	modernizacja
4	Budynki w administracji ZGM	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	60 000	
5	Budynki w administracji ZGM	Wymiana WLZ	20 000	
		Razem	205 000	
Naprawy bieżące				
1	Harcerska 5	Remont elewacji polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem	40 000	
2	Harcerska 8	Remont elewacji polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem Remont klatki schodowej	35 000 10 000	
3	Składowa 8	Remont elewacji polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem	60 000	
3	Kościuszki 35	Remont dachu polegający na nowym pokryciu	15 000	budynek prywatny
4	Ułańska 18 (2 budynki)	Remont dachu polegający na nowym pokryciu wraz z naprawą kominów	40 000	
5	Wólczyńska 47	Remont dachu polegający na nowym pokryciu wraz z naprawą kominów	35 000	budynek prywatny
6	Plac Króla Zygmunta Starego 13	Remont klatki schodowej w zakresie instalacji elektrycznej, wykonania prac malarskich i naprawy schodów drewnianych	25 000	
7	Plac Króla Zygmunta Starego 14	Remont klatki schodowej w zakresie instalacji elektrycznej, wykonania prac malarskich i naprawy schodów drewnianych	25 000	

Naprawy bieżące				
8	Plac Króla Zygmunta Starego 15	Remont klatki schodowej w zakresie instalacji elektrycznej, wykonania prac malarskich i naprawy schodów drewnianych	25 000	
9	Montwiła 22	Remont klatki schodowej w zakresie instalacji elektrycznej oraz wykonania prac malarskich	15 000	
10	Traugutta 19	Remont klatki schodowej w zakresie instalacji elektrycznej oraz wykonania prac malarskich	15 000	
11	Budynki w administracji ZGM	Remont instalacji elektrycznej w lokalach + WLZ	60 000	
12	Budynki w administracji ZGM	Remonty pustostanów, roboty z podań, prace zdłużskie, opaski betonowe, cokoły budynków	120 000	w zależności od potrzeb
13	Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Fundusz remontowy	300 000	
		Razem	820 000	
Roboty konserwacyjne				
1	Budynki w administracji ZGM	Bieżące usługi związane z utrzymaniem budynków i ich przeglądami technicznymi	350 000	
		Wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów	50 000	
		Razem	400 000	
		Ogółem	1 425 000	

Rok 2017

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres remontu lub modernizacji	Przewidywany koszt (zł)	Uwagi
Naprawy główne				
1	Poniatowskiego 3	Remont dachu na budynku w zakresie nowego pokrycia, wymiany obr. blacharskich, naprawy kominów	30 000	
2	Traugutta 3	Remont dachu na budynku w zakresie nowego pokrycia, wymiany obr. blacharskich, naprawy kominów	30 000	
3	Limanowskiego 29	Remont dachu na budynku w zakresie nowego pokrycia, wymiany obr. blacharskich, naprawy kominów	40 000	
4	Poniatowskiego 35	Gazyfikacja budynku: wykonanie projektu przyłącza i instalacji wewnętrznej	90 000	modernizacja
5	Budynki w administracji ZGM	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	60 000	
6	Budynki w administracji ZGM	Wymiana WLZ	20 000	
Razem			270 000	
Naprawy bieżące				
1	Kilińskiego 6	Remont elewacji polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem	50 000	
2	Poniatowskiego 3	Remont elewacji polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem	45 000	
3	Traugutta 3	Remont elewacji polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem	45 000	
4	Montwiłła 22	Remont elewacji polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem	60 000	
5	11 Listopada 40 (budynek główny)	Remont klatki schodowej polegający na pracach malarskich i naprawie schodów drewnianych	25 000	
6	11 Listopada 42 (budynek główny)	Remont klatki schodowej polegający na pracach malarskich	15 000	
7	Poniatowskiego 17	Remont elewacji polegający na naprawie tynków wraz z malowaniem oraz naprawie schodów zewnętrznych	40 000	

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres remontu lub modernizacji	Przewidywany koszt (zł)	Uwagi
8	1 Maja 43	Remont elewacji budynku w zakresie wykonania tynków wraz z malowaniem	60 000	
9	Wólczyńska 47	Remont elewacji budynku w zakresie naprawy tynków i malowania	50 000	budynek prywatny
10	Budynki w administracji ZGM	Remonty pustostanów, roboty z podań, prace zduńskie, opaski betonowe, cokoły budynków	120 000	w zależności od potrzeb
11	Lokale gminne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Fundusz remontowy	300 000	
		Razem	810 000	
Roboty konserwacyjne				
1	Budynki w administracji ZGM	Bieżące usługi związane z utrzymaniem budynków i ich przeglądami technicznymi	370 000	
		Wykonywanie ekspertyz, projektów technicznych i audytów	50 000	
		Razem	420 000	
		Ogółem	1 500 000	

Ad.3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej w Grodzisku Maz. W bieżącej kadencji obowiązuje uchwała 76/2011 z dnia 23.02.2011r. Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie przyznania pierwszeństwa nabywania, zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz udzielania bonifikaty.

Sprzedaż lokali komunalnych znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych jest jednym z głównych celów Gminy ze względu na wysokie koszty utrzymania tych lokali we wspólnotach mieszkaniowych. Wyższe koszty utrzymania są wynikiem wyższych stawek opłat remontowych ustalanych przez wspólnoty, udziału w inwestycjach planowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, zawartych umów z zarządcami nieruchomości.

W celu obniżenia kosztów związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych podejmowane są działania zmierzające do ich zbycia na rzecz najemcy z określoną bonifikatą i z możliwością rozłożenia ceny sprzedaży lokalu do 10 lat.

Zakładaną sprzedaż lokali komunalnych w poszczególnych latach obrazuje poniższa tabela:

Rok	Ilość lokali	Bonifikata w %	Planowana wartość w zł.
2013	18	70%	400
2014	16	70%	350
2015	15	Wg decyzji nowej Rady Miejskiej	310
2016	13	Wg decyzji nowej Rady Miejskiej	300
2017	10	Wg decyzji nowej Rady Miejskiej	200

Ad. 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu:

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz stosownym zarządzeniem w oparciu o poniższe zasady:

1. W nowo wybudowanych mieszkaniach, przy ustalaniu pierwszej stawki czynszu Rada Miejska nie ustala żadnych ograniczeń dla Burmistrza w zakresie wysokości stawki.
2. Podwyżki czynszu reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów.
3. Burmistrz ustala miesięczną stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w sposób następujący: $S = 1/12 \times A \times B$
gdzie: S- stawka bazowa czynszu w zł/m²
A- przyjęty przez Burmistrza wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej
B- wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie mazowieckim w zł.
4. Z uwagi na stan techniczny i wyposażenie stawkę bazową czynszu podwyższa się +/- lub obniża +/- :
 - a) w przypadku braku podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej / - / 20%
 - b) w budynkach o złym stanie technicznym / - / 10%
 - c) w zależności od wyposażenia i położenia lokali w sposób następujący:
 - Lokale w budynkach nowo wybudowanych z pełnym wyposażeniem +/- 50% - dotyczy sytuacji gdy Burmistrz nie zastosuje innej stawki
 - Lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych +/- 35%
 - Lokale w budynkach bez urządzeń sanitarnych / - / 40%
 - Lokale w budynkach z instalacją wod. - kan / - / 20%
 - Lokale w budynkach z instal. wod.-kan i gaz. / bez co. / - / 10%
 - Lokale w budynkach z pełnym wyposażeniem / wspólne kuchnie i sanitariaty / - / 30 %
 - Lokale w budynkach pierwotnie bez urządzeń gdzie instalacja wod.-kan. lub gaz. wykonana została w całości przez lokatora / - / 25%
 - d/ stawkę czynszu ustaloną w/g wyżej określonych zasad obniża się o 5 % dla najemców lokali usytuowanych w budynkach na parterze i IV piętrze.

Podwyżki czynszu odbywać się będą nie częściej niż raz w roku do czasu osiągnięcia wysokości 3% wartości odtworzeniowej, począwszy od 2013 roku w n/w terminach i wg następujących wskaźników:

1. 1,7% - od maja 2013r
 2. 1,9% - od czerwca 2014r.
 3. 2,1% - od lipca 2015r
 4. 2,3% - od sierpnia 2016r
 5. 2,5% - od września 2017r
 6. 2,7% - od października 2018r
 7. 2,9% - od listopada 2019r
 8. 3% - od grudnia 2020r.
5. Wysokość stawki czynszu po zastosowaniu obniżek, o których mowa w pkt. 4 nie może być niższa niż 60% bazowej stawki czynszu a w lokalach socjalnych w budynkach starych bez wyposażenia 30% najniższej stawki czynszu w Gminie Grodzisk Maz. dotyczy to budynków: Bałtycka 20, Hynka 10/12, Pl. Wolności 17, Sienkiewicza 20,22,24, Harcerska 19, Żyrardowska 52/54, w pozostałych budynkach z lokalami socjalnymi 50% najniższej stawki czynszu w Gminie.
- 5.1 Stawka najmu pomieszczenia tymczasowego będzie taka sama jaka obowiązywałaby w lokalu socjalnym.
- 5.2 Stawka czynszu za lokale podnajęte będzie adekwatna do stawki jaka obowiązuje w zasobie Gminnym.
- 5.3 Gmina może pobierać czynsz niższy niż ten który sama opłaca właścicielowi lokalu.
6. Ustala się normy zaludnienia lokali w zasobach gminnych:

- 1 osoba - do 35,0 m²
- 2 osoby - do 40,0 m²
- 3 osoby - do 45,0 m²
- 4 osoby - do 55,0 m²
- 5 osób - do 65,0m²
- 6 osób - do 70,0m²

za każdą następną osobę zwiększa się powierzchnię o 5 m².

Za najem lokalu w którym powierzchnia użytkowa przekracza ustalone powyżej normy, za powierzchnię ponadnormatywną będzie naliczany czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej

Przy obliczaniu powierzchni normatywnej uwzględnia się normy zaludnienia przypadające dla najemcy oraz osób bliskich wykazanych w przydziale mieszkania. Nie uwzględnia się norm zaludnienia dla osób trzecich, które lokator przyjął do mieszkania w związku z podnajmem lub oddaniem w bezpłatne używanie części lokalu.

6. 1 Powyższe normy nie mają zastosowania do lokali socjalnych.

7. Zgodnie z art.7 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów /jednolity tekst Dz. U. Nr 31 z 2005r.z późniejszymi zmianami z uwagi na kryteria dochodowe ustala się obniżki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminnym w następujący sposób:

- przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 50%
- przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 100% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 25%

8. Oprócz kryterium dochodowego ustala się kryterium powierzchni zajmowanych mieszkań w odniesieniu do ustawy o dodatkach mieszkaniowych

1. 35,0 m² - dla 1 osoby
2. 40,0 m² - dla 2 osób
3. 45,0 m² - dla 3 osób
4. 55,0 m² - dla 4 osób
5. 65,0 m² - dla 5 osób

6. 70,0 m² - dla 6 osób , a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m²

- Obniżki czynszu stosować się będzie na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.
- Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- Za dochód jw. uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.
- Obniżki czynszu w oparciu o powyższe zasady udziela lub odmawia Burmistrz po uprzednim przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego w sprawie zgodności złożonej przez najemcę deklaracji.
- Obniżki, o których wyżej mowa mogą być także stosowane w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.
- Obniżka czynszu nie przeszkadza w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy.
- Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony jest uzależnione od wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej w wysokości 12 -sto miesięcznego czynszu za dany lokal.
- Na wniosek najemcy Burmistrz może rozłożyć wpłatę kaucji maksymalnie na 6 rat.

Ad. 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.

Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim będący zakładem budżetowym.

Działalność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim określa "Statut", nadany Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim Nr 132/2011 z dnia 27 czerwca 2011r.

Nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne - zarządzają wybrane przez właścicieli Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim dokonuje są rozliczeń finansowych pomiędzy Zarządami Wspólnot Mieszkaniowych a Gminą, wynikające z udziałów Gminy w częściach wspólnych nieruchomości w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a w tym ustawy o własności lokali.

Administrowaniem budynku wybudowanego w Gminie przez TBS."Zieleń Miejska" sp. z o. o w Pruszkowie, przy finansowym udziale Gminy, w którym umowy najmu mieszkania posiada 43 rodziny, zajmuje się TBS „Zieleń Miejska” spółka z o. o

Administrowanie nieruchomościami prywatnymi, których właściciel jest znany odbywa się na zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym. Administrowaniem zajmuje się Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim, a kontaktami z właścicielami nieruchomości i uzyskiwaniem stosownych decyzji dotyczących nieruchomości zajmuje się Wydział Gospodarki Nieruchomościami w urzędzie Gminy.

Nieruchomości, których właściciel nie jest znany co najmniej z miejsca pobytu, traktowane są jak należące do mieszkaniowego zasobu gminy w zakresie prawidłowego gospodarowania lokalami, zapewnienia właściwego stanu technicznego budynku i niezbędnego minimum modernizacyjnego.

Gmina będzie pozyskiwać te budynki w drodze komunalizacji.

Ad. 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W chwili obecnej źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są przede wszystkim przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dotacje.

Zawierane są także ugody z najemcami dotyczące wykonania przez nich i na ich koszt - remontów obciążających wynajmującego /Gminę/. Nakłady poniesione przez najemcę zostaną rozliczone dopiero w momencie opuszczania przez niego lokalu. W ten sposób niwelowane są częściowo braki finansowe na niezbędne remonty lub modernizacje lokali.

Zakłada się, że w kolejnych latach dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być kredyty, a także środki uzyskane ze sprzedaży gruntów po rozbiórkach zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej oraz ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ze względu na stan techniczny w ciągu najbliższych 5-ciu lat powinny być rozebrane n/w budynki:

Pięcioletni plan rozbiórek budynków w latach 2013-2017

Rok 2013

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali
1	Bałtycka 20	3
2	Żyrardowska 39	1
Σ		4

Rok 2014

Nie przewiduje się rozbiórek budynków.

Rok 2015

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali
1	11 Listopada 6	10
2	Hynka 10	8
3	Hynka 12	4
4	Obrońców Getta 13	2
5	Obrońców Getta 15	9
6	Obrońców Getta 23	6
7	Obrońców Getta 25	7
8	Obrońców Getta 27	6
Σ		52

Rok 2016

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali
1	11 Listopada 40	14
2	11 Listopada 42	12
3	Natolin 1	8
4	Plac Króla Zygmunta Starego 8	7
5	Plac Wolności 2 (oficyna)	3
Σ		44

Rok 2017

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali
1	Sienkiewicza 20 (budynek I)	18
2	Sienkiewicza 20 (budynek II)	8
3	Sienkiewicza 22	12
4	Sienkiewicza 24	4
5	Ułańska 18	16
6	Plac Króla Zygmunta Starego 6	11
Σ		69

Środki pochodzące z kredytów oraz ze sprzedaży gruntów i lokali , przeznaczane będą głównie na budowę nowych mieszkań.

Z uwagi na szybko postępującą dekapitalizację mieszkaniowego zasobu gminy oraz na występujące zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w Gminie - wynikające z listy osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, liczby osób oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego /na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję do lokalu socjalnego/ oraz osób którym należy zapewnić lokale zamienne /w związku z przewidzianymi rozbiórkami i remontami budynków/ - zachodzi pilna potrzeba przeznaczenia zwiększonych środków finansowych na budowę nowych budynków, a także na remonty i modernizacje pozostających w gminnym zasobie budynków.

W celu zrealizowania planowanych rozbiórek potrzebne będzie wybudowanie co najmniej 170 mieszkań w tym 90 mieszkań socjalnych i ok. 80 mieszkań zamiennych , do zasiedlenia na ogólnych zasadach najmu.

Z programu dotyczącego budowy nowych mieszkań komunalnych oraz podjętych już działań wynika, że nowe mieszkania komunalne w ilości 170. sztuk zostaną oddane do użytku pod koniec 2015. roku. Mieszkaniowy zasób gminy zostanie w/g tego programu wzbogacony o 170. nowych mieszkań, w pełni wyposażonych w instalacje; podłączonych do miejskich sieci wod-kan i gaz.

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku /Dz. U z 2001 roku nr 142 poz.1591 z późn. zm./ do zakresu działania Gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, a w tym także gminne budownictwo mieszkaniowe.

W programie tworzenia zasobów mieszkaniowych uczestniczy również TBS „Zieleń Miejska” spółka z o.o. w Pruszkowie w której Gmina Grodzisk Maz. jest współudziałowcem.

W latach 2013 – 2017 Gmina Grodzisk Maz. nie planuje kontynuacji tego typu budownictwa.

Ad. 7. 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.

Zgodnie z przyjętymi założeniami dotyczącymi polityki mieszkaniowej na kolejne lata 2013 - 2017 określa się, że Gmina przeznaczy na zasób mieszkaniowy środki finansowe przedstawione w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj wydatków	Rok 2013 /zł/	Rok 2014 /zł/	Rok 2015 /zł/	Rok 2016 /zł/	Rok 2017 /zł/
1	Koszty bieżącej eksploatacji	303 500	370 000	370 000	400 000	420 000
2	Koszty remontów	889 500	710 000	1 090 000	965 000	990 000
3	Koszty modernizacji	130 000	345 000	50 000	60 000	90 000
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2 100 000	2 310 000	2 541 000	2 795 000	3 075 000
5	Wydatki inwestycyjne	750 000	3 000 000	2 250 000	0	0

Ad. 8. Inne działania mające wpływ na poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Z analizy założeń przedstawionych w niniejszym programie wynika, że w okresie najbliższych pięciu lat z zasobu mieszkaniowego Gminy wyeliminowane zostaną budynki w najgorszym stanie technicznym, najbardziej kapitałochłonne, bez urządzeń sanitarnych, nie spełniające minimalnych wymagań użytkowych, szpecące swoim wyglądem otoczenie, a w zamian powstaną nowe nieruchomości dostosowane do dzisiejszych wymogów prawa budowlanego, w których warunki zamieszkiwania będą nieporównywalnie lepsze od obecnych.

Lokatorzy zostaną przesiedleni do nowych w pełni wyposażonych w media budynków, Gmina nie będzie ponosić kosztów remontów, zmniejszą się koszty eksploatacyjne co pozwoli przeznaczyć zaoszczędzone środki na modernizację oraz remonty pozostałego zasobu.

Powyższe działania pozwolą również na dokonywanie zamian lokali z urzędu. Lokatorzy, którzy dbają o wynajmowane mieszkania, opłacający regularnie należności zostaną przeniesieni do nowych mieszkań. W ich miejsce, do lokali o gorszym standardzie, zostaną przeniesieni lokatorzy z budynków do rozbiórek, nie wywiązujący się z obowiązków najemcy. Niższy czynsz oraz opłaty stworzą możliwość uniknięcia wzrostu zaległości czynszowych.

Do podstawowych działań zmierzających do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym należeć będzie:

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków
2. Bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności
3. Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie jego standardu.
4. Pobudzenie aktywności lokatorów w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu osobowego rodziny.
5. Weryfikacja sposobu użytkowania lokali poprzez

- ustalanie sytuacji wynajmowania , podnajmowania czy oddawania do bezpłatnego użytkowania bez zgody wynajmującego
 - monitorowania stanu osobowego w lokalu a w szczególności zamieszkiwania najemców w lokalach do których posiadają tytuł prawny.
6. Ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
 7. Udoskonalanie i rozszerzanie zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym Gminy
 8. Zmniejszenie liczby mieszkań gminnych we Wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali najemcom. Gmina jako członek wspólnot mieszkaniowych partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych. Z tego też względu Gmina będzie stwarzać korzystne warunki do sprzedania najemcom wszystkich lokali zlokalizowanych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. W ten sposób Gmina zaoszczędzi na kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Uzasadnienie

do uchwały nr 501/2013 z dnia 25 lutego 2013 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy Grodzisk Mazowiecki

Zgodnie z art 21 ust.1 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.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Obecnie obowiązuje program uchwalony w 2008r na lata 2008 – 2012 i z dniem 31.12.2012 r traci swoją ważność.

Przedstawiany obecnie program obejmujący lata 2013 – 2017 i zawiera wszystkie wymogi określone w ustawie jw.

Zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi NIK w programie wprowadzone zostały zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, które dotychczas były określone w załączniku nr 2 do uchwały nr 316 /2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Maz. z dnia 26 sierpnia 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zasad polityki czynszowej oraz wyodrębniania lokali socjalnych. / z późniejszymi zmianami/.

Dodatkowo w przedstawionej propozycji uregulowany zostaje problem naliczania nadmetrażu. Z uwagi na brak jasnego określenia lokator aby uniknąć opłacania nadmetrażu domeldowywał osoby często nawet obce lub fikcyjne, które faktycznie w lokalu nie zamieszkiwały.

Aby wyeliminować powstałe zjawisko niezbędne jest uchwalenie zaproponowanych zapisów. Będą one podstawą do podejmowania działań dla ZGM.