



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 października 2014 r.

Poz. 9862

UCHWAŁA NR LX/426/2014 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sulejówek na lata 2014-2018”

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn.zm.¹⁾) w zw. z 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 Sulejówek uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sulejówek na lata 2014 – 2018”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta Sulejówek:
Adam Lesiński

¹⁾ Dz.U. z 2013 r., poz. 645, poz. 1318, z 2014 r., poz. 379 i poz. 1072

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sulejówek
na lata 2014 – 2018**

Sulejówek sierpień 2014 r.

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

Spis treści:

Rozdział:

Tytuł:

I	Przepisy ogólne
II	Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Miasta Sulejówek
III	Analiza potrzeb oraz plan remontów zasobu mieszkaniowego Miasta Sulejówek
IV	Zasada polityki czynszowej
V	Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sulejówek oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach
VI	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
VII	Planowana sprzedaż lokali Miasta Sulejówek
VIII	Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaj kosztów
IX	Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sulejówek

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Celem wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Sulejówek na lata 2014 – 2018 jest:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Miasta Sulejówek;
- 2) poprawa warunków mieszkaniowych najemców Miasta Sulejówek;
- 3) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Sulejówek;

§ 2.1. Realizację celów określonych w § 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszenie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych poprzez:
 - a) wynajem przez miasto Sulejówek lokali od innych podmiotów,
 - b) zakup lokali,
 - c) budownictwo komunalne,
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Sulejówek:
 - a) zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez racjonalną gospodarkę remontową,
 - b) likwidację zasobu substandardowego,
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym;
- 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Sulejówek poprzez:
 - a) racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie czynszu.

Rozdział II

Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Miasta Sulejówek wraz z prognozą na lata następne.

§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Sulejówek stanowi:

- 1) lokale komunalne, w budynkach stanowiących własność Miasta Sulejówek (Tabela nr 1), to jest 16 budynków o łącznej powierzchni użytkowej lokali 4425,31 m² w których znajduje się:
 - a) 155 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4425,31 m²,
 - b) 8 lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach szkół o łącznej powierzchni 301,00m²,
- 2) lokale komunalne w budynkach prywatnych, którymi miasto Sulejówek zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (Tabela nr 2), to jest 5 budynków o łącznej powierzchni użytkowej lokali 721,50 m², w których znajduje się:
 - a) 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 721,50 m².
- 3) Lokale komunalne, których miasto Sulejówek jest właścicielem zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych (Tabela nr 3) to jest 4 budynki o łącznej powierzchni użytkowej lokali 1391,89 m², w których znajdują się:
 - a) 17 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 769,81 m²

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

Tabela nr 1. Wykaz budynków mieszkalnych komunalnych stanowiących własność Miasta Sulejówek

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali	Wypozażenie						Ilość kondygnacji	Uwagi
		Ogółem	Ogółem	c.o.	Woda	Kanalizacja	Gaz	Łazienka	W.C.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	11 listopada 90	8	221,37	-	+	+	-	-	-	2	
2	3 Maja 18	8	176,76	-	+	-	-	-	-	2	
3	Bogusławskiego 14	2	46,05	-	+	+	-	-	+	1	
4	Krasickiego 33	10	368,10	-	+	+	-	-	-	3	
5	Łukasińskiego 10/1	8	293,64	-	+	+	+	-	+	1	
6	Łukasińskiego 10/2	8	293,64	-	+	+	-	-	+	1	
7	Łukasińskiego 10/3	8	293,64	-	+	+	-	-	+	1	
8	Łukasińskiego 10B	14	560,41	+	+	+	+	+	+	4	
9	Łukasińskiego 10C	26	786,96	-	+	+	-	+	+		
10	Narutowicza 10	6	203,90	+	+	+	+	+	+		Budynek Gimnazjum
11	Paderewskiego 29	2	97,07	+	+	+	+	+	+		Budynek L.O.
12	Poniatowskiego 8	5	224,53	-	+	+	-	+	+	2	
13	Sejmowa 22	4	147,50	-	+	+	-	-	+	1	
14	Sejmowa 24	8	295,33	-	+	+	-	-	-	1	
15	Szosowa 5	15	293,30	-	+	+	-	-	-	2	
16	Świętochowskiego 23	5	123,11	-	+	-	-	-	-	2	
Razem:		155	4425,31								

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

Tabela nr 2. Wykaz budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta Sulejówek

Tabela nr 2: Wykaz budynków w oparciu o liczniki ciepłej wody z instalacją i instalacji ogrzewania																
Lp	Adres	Ilość lokali			Powierzchnia użytkowa lokali			Wypożyczenie lokali							Ilość kondygnacji	Uwagi
		ogółem	Wyodrębnione	Niewyodrębnione	ogółem	Wyodrębnione	Niewyodrębnione	c.o.	Woda	Kanalizacja	Gaz	Łazienka	W.C.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	3 Maja 3	8	2	6	336,89	63,21	273,68	-	+	+		+	+	3		
2	Dworcowa 91	8	2	6	385,60	93,45	292,15	+	+	+	+	+	+	3		
3	Dworcowa 93	8	4	4	335,90	164,20	171,70	+	+	+	+	+	+	3		
4	Ogińskiego 3	8	7	1	333,50	301,22	32,28	-	+	+	+	+	+	3		
Razem:		32	15	17	1391,89	622,08	769,81									

Tabela nr 3. Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących własność prywatną będących z zarządzie Miasta Sulejówek.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 10/2019 Sejmiku Miasta Sulejowa.												
Lp	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali	Wypozażenie lokali							Ilość kondyg nacji	Uwagi
				c. o.	W od a	K an ali za cja	G az	Ł az ie nka	W .C .			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Piastowska 4	4	222,84	-	+	+	-	+	-	3		
2	Poprzeczna 3	4	95,80	-	+	-	-	-	-	2		
3	Sejmowa 5	7	229,40	-	+	-	-	-	-			
4	Wilsona 14	3	139,46	-	-	-	-	-	-	3		
5	Wilsona 24a	1	34,00	-	-	-	-	-	-	1		
Razem:		19	721,50									

2. W celu zapewnienia realizacji ustawowych zadań Miasta Sulejówek tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób Miasta Sulejówek wyłączony ze sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzi lokale będące w 100% własnością Miasta Sulejówek, w których nie jest prowadzona sprzedaż.

3. Należy zaplanować przeniesienie lokatorów z lokali zajmowanych w budynkach prywatnych do lokali będących własnością Miasta Sulejówek (19 lokali).

4. Źródło pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Miasta Sulejówek stanowią w szczególności:

- 1) inwestycje mieszkaniowe,
- 2) wynajem lokali od innych właścicieli,
- 3) zakup lokali
- 4) adaptacje budynków i lokali niemieszkalnych,
- 5) dokonywanie zmian w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta Sulejówek.

5. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Sulejówek w latach kolejnych:

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

Tabela nr 4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Sulejówek.

Rok	Budynki komunalne		Budynki Wspólnot Mieszkaniowych		Budynki prywatne		Uwagi
	Powierzchnia	Ilość lokali	Powierzchnia	Ilość lokali	Powierzchnia	Ilość lokali	
1	2	3	4	5	6	7	8
2013	4425,31	155	769,81	17	721,50	19	
2014	4425,31	155	589,81	13	721,50	19	
2015	4425,31	155	409,81	9	721,50	19	
2016	4425,31	155	229,81	5	721,50	19	
2017	4425,31	155	95	2	721,50	19	
2018	4425,31	155	0	0	721,50	19	

6. Zapotrzebowanie na lokale zgodnie z ilością oczekujących podań przedstawia tabela poniżej:

Tabela nr 5. Zapotrzebowanie na lokale:

Lp	Rodzaj	Stan obecny	Zapotrzebowanie	Uwagi
1	Lokal socjalny	4	20	
2	Lokal mieszkalny	195	157	
3	Inne	0	1	

7. Prognozy mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 4.1. Ocenę stanu technicznego budynków należy rozpatrywać poprzez analizę zużycia technicznego i użytkowego. Stan techniczny oceniono na podstawie okresowych przeglądów technicznych budynków w skali czterostopniowej: bardzo dobry (BD), dobry (D), dostateczny (DS), zły (Z).

- 1) bardzo dobry – oznacza, że te budynki (instalacje) w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów ani modernizacji;
- 2)) dobry – oznacza, że te budynki (instalacje) w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów, jednak mogą być prowadzone ich modernizacje mające na celu podwyższenie ich standardu;
- 3) dostateczny – oznacza, że w tych budynkach należy w najbliższym czasie zaplanować remonty i modernizację;
- 4) zły – oznacza, że budynki te wymagają pilnych remontów.

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

Tabela nr 6. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Sulejówek.

Lp	Adres	Rok budowy	Konstrukcja		Stan techniczny							Uwagi
			Ściany	Dach	Ściany	Da ch	Sto lar ka	Ins t. ele ktr ycz na	Ins t. wo d- ka n	Ins t. c. o.	Ins t. gaz ow a	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	11 Listopada 90	1930	Drewniana	Drewniana	DS	DS	D	DS	D	-	-	Elewacja stan zły
2	3 Maja 18	1910	Drewniana	Drewniana	Z	Z	D	DS	D	-	-	Budynek w złym stanie technicznym
3	3 Maja 3	bd	Murowana	Drewniana	D	D	D	D	D	-	D	Wspólnota
4	Bogusławskiego 14	1930	Murowana	Drewniana	Z	DS	DS	D	DS	DS	-	
5	Dworcowa 91	1956	Murowana	Drewniana	D	D	D	D	D	D	D	Wspólnota
6	Dworcowa 93	1956	Murowana	Drewniana	DS	DS	DS	DS	D	D	D	Wspólnota
7	Krasickiego 33	1930	Murowana	Drewniana	DS	DS	D	DS	D	-	-	
8	Łukasieńskiego 10/1	1963	Murowana	Stropodach	DS	D	DS	Z	D	-	-	
9	Łukasieńskiego 10/2	1963	Murowana	Stropodach	D	D	DS	Z	D	-	DS	
10	Łukasieńskiego 10/3	1963	Murowana	Stropodach	DS	D	D	Z	D	-	-	
11	Łukasieńskiego 10b	2007	Murowana	Drewniana	D	D	D	D	D	D	D	
12	Łukasieńskiego 10c	bd	Murowana	Drewniana	D	D	D	D	D	D	-	
13	Narutowicza 10	bd	Murowana	Żelbet	D	D	D	D	D	D	-	
14	Ogińskiego 3	1936	Murowana	Drewniana	D	D	D	D	D	D	D	Wspólnota
15	Paderewskiego 29	bd	Murowana	Żelbet	DS	DS	D	D	D	DS	DS	
16	Poniatowskiego 8	1939	Murowana	Drewniana	Z	D	D	DS	D	-	-	
17	Sejmowa 22	1960	Murowana	Stropodach	DS	DS	Z				-	
18	Sejmowa 24	1960	Murowana	Drewniana	DS	D	Z	DS	D	-	-	
19	Szosowa 5	1918	Murowana	Drewniana	Z	Z	Z	DS	D	-	-	
20	Świętochowskiego 23	1930	Murowana	Drewniana	DS	DS	D	DS	D	-	-	

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

Tabela nr 7. Stan techniczny budynków będących w zarządzie Miasta Sulejówek.

Lp	Adres	Rok budowy	Konstrukcja		Stan techniczny							Uwagi
			Ściany	Dach	Ściany	Dach	Stolarka	Inst. elektryczna	Inst. wod.-c.o.	Inst. gazowa		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Piastowska 4	1939	Murowana	Drewniana	DS	Z	Z	DS	D	-	-	
2	Poprzeczna 3	1850	Murowana	Drewniana	DS	Z	Z	DS	DS	-	-	
3	Sejmowa 5	1930	Murowana	Drewniana	D	DS	DS	DS	D	-	-	
4	Wilsona 14	1930	Drewniana	Drewniana	DS	Z	Z	Z	-	-	-	
5	Wilsona 14a	1930	Drewniana	Drewniana	DS	DS	DS	DS	-	-	-	

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów mieszkaniowego zasobu Miasta Sulejówek

§ 5.1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków ustalane są na podstawie corocznych bądź pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych na podstawie art. 62 ustawy Prawo Budowlane, ekspertyz i nakazów:

2. Z uwagi na wiek, stan techniczny i konieczność dostosowywania do obowiązujących przepisów budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji:

3. Standardy jakim powinny odpowiadać mieszkania i budynki Miasta Sulejówek:

1) Budynki:

- instalacja gazowa szczelna, spawana, zawór główny wyniesiony na zewnątrz,
- sprawną instalację elektryczną przystosowaną do zwiększonych obciążeń,
- zabezpieczony, nieprzeciekający dach,
- elewacja bez ubytków tynku i okładzin,
- kompletne i konserwowane obróbki blacharskie oraz elementy odwodnienia budynków (oczyszczanie przynajmniej raz w roku w okresie jesiennym),
- wyremontowane klatki schodowe (przynajmniej raz na 10-15 lat),
- sprawne (posiadające właściwy ciąg) przewody wentylacyjne,
- sprawne izolacje pionowe fundamentów,
- sprawną instalację centralnego ogrzewania,
- wyremontowane obiekty małej architektury (altany śmietnikowe, ławki, murki itp.,
- elementy konstrukcyjne nie wykazujące objawów zagrożenia,

2) Lokale mieszkalne:

- sprawne instalacje centralnego ogrzewania (z sieci miejskiej, lokalne),
- licznikowany pobór energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, zużycia wody, gazu,
- sprawną wentylację łazienki i kuchni,
- oddzielna kuchnia, bądź wnęka kuchenna wyposażona w zlew z zimną i ciepłą wodą oraz kuchenkę gazową bądź elektryczną.
- własna łazienka i WC.
- stolarka sprawna technicznie,
- ściany i sufity bez śladów zawilgoceń,
- wyremontowane podłogi.

3) Lokale socjalne:

- instalacja elektryczna w własnym pomiarze zużycia,

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

- b) woda do celów domowych w lokalu bądź w promieniu do 30 metrów,
- c) ustęp indywidualny bądź zbiorowy w promieniu do 30 metrów,
- d) wyposażony w stałe źródło ciepła bądź opalany paliwem stałym,
- e) wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków.

4) Stan techniczny lokali:

- a) odmalowany,
- b) tynki ścian bez zacieków,
- c) warstwy podłogowe bez ubytków,
- d) sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

4. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określona będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) dotacji z budżetu Miasta Sulejówek,
- 3) z innych źródeł np. kredyty, fundusze specjalne, darowizny itp.

5. W ramach posiadanych środków finansowych z przeznaczeniem na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prowadzenia prac:

- 1) remonty eliminujące zagrożenie życia i zdrowia,
- 2) remonty zapobiegające.

6. Prace remontowe będą realizowane poprzez:

- 1) remonty kominów, pokryć dachowych, konstrukcji dachów,
- 2) wymianę wyeksploatowanych instalacji gazowej, wodnokanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania,
- 3) remonty elewacji: docieplenie, wymiana stolarki,
- 4) remonty klatek schodowych,
- 5) remonty lokali,
- 6) remonty małej architektury

7. Prace remontowe w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta Sulejówek wynikają z planów remontowych i pokrywane są ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, bądź jednorazowych wpłat wynikających z uchwał właścicieli.

Tabela nr 8. Środki gromadzone na funduszu remontowym Wspólnot Mieszkaniowych

Lp	Adres	Rok				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	2	4	5	6	7	8
1	3 Maja 3	20.213,40 zł	20.213,40 zł	20.213,40 zł	20.213,40 zł	20.213,40 zł
2	Dworcowa 91	16.657,92 zł	16.657,92 zł	16.657,92 zł	16.657,92 zł	16.657,92 zł
3	Dworcowa 93	14.446,80 zł	14.446,80 zł	14.446,80 zł	14.446,80 zł	14.446,80 zł
4	Ogińskiego 3	20.010,00 zł	20.010,00 zł	20.010,00 zł	20.010,00 zł	20.010,00 zł
Razem:		71.328,12 zł	71.328,12 zł	71.328,12 zł	71.328,12 zł	71.328,12 zł

§ 6.1. Potrzeby remontowe, należy zaplanować kwalifikując kolejność robót sukcesywnie, w pierwszej kolejności biorąc pod uwagę budynki najbardziej zdegradowane.

2. Na podstawie przeglądów technicznych, ekspertyz budowlanych oraz decyzji Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego należy dokonać rozbiórki lub zabezpieczeń budynków.

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejów
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

Tabela nr 9. Wykaz budynków przeznaczonych do rozbiórki

Lp	Adres	Własność	Liczba lokali	Orientacyjny koszt rozbiórki
1	2	3	4	5
1	Przejazd 5	m. Sulejówek	bd	40.000,00 zł

Tabela nr 10. Wykaz prac remontowych w budynkach

Lp	Adres	Własność	Zakres prac remontowych	Orientacyjny koszt prac remontowych
1	2	3	4	5
1	11 Listopada 90		1. Elewacja z deski szalówki, deski uległy korozji należy wykonać nową elewację. 2. Wykonać remont kominów. 3. Przełożyć opaskę. 4. Rozebrać komórki drewniane.	120.000 zł 20.000 zł 8.000 zł 6.000 zł
2	3 Maja 18		1. Wykonać ekspertyzę stanu technicznego. 2. Wykonać remont elewacji. 3. Wykonać remont dachu. 4. Przełożyć chodniki z płyt betonowych. 5. Wyremontować podest przed wejściem. 6. Wymienić drzwi zewnętrzne. 7. Wykonać remont 3 kominów. 8. Złożyć inst. odgromową	15.000 zł 60.000 zł 80.000 zł 45.000 zł 8.000 zł 3.000 zł 30.000 zł 8.000 zł
3	Bogusławskiego 14		1. Wykonać konserwację dachu. 2. Złożyć instalację odgromową. 3. Wykonać remont komina. 4. Naprawić ubytki tynku na elewacji. 5. Wymienić piec i grzejniki	12.000 zł 8.000 zł 10.000 zł 15.000 zł 20.000 zł
4	Krasickiego 33		1. Wykonać remont tarasu. 2. Uszczelnić pokrycie dachowe. 3. Wykonać remont komina. 4. Wykonać remont elewacji. 5. Wykonać remont schodków. 6. Złożyć instalację odgromową.	15.000 zł 20.000 zł 8.000 zł 80.000 zł 15.000 zł 9.000 zł
5	Łukasieńskiego 10/1		1. Wykonać ocieplenie. 2. Wymienić inst. elektryczną.	120.000 zł 75.000 zł
6	Łukasieńskiego 10/2		1. Wykonać naprawy rynien. 2. Uszczelnić inst. gazową. 3. Wymienić inst. elektryczną. 4. Wymienić siatkę ogrodzeniową.	8.000 zł 10.000 zł 50.000 zł 30.000 zł
7	Łukasieńskiego 10/3		1. Wykonać ocieplenie. 2. Wymienić inst. elektryczną. 3. Wymienić siatkę ogrodzeniową.	120.000 zł 60.000 zł 30.000 zł
8	Łukasieńskiego 10b		1. Wykonać obróbki blacharskie balkonów.	24.000 zł
9	Łukasieńskiego 10c		1. Nie wymaga pilnych prac remontowych.	0,00 zł
10	Narutowicza 10		1. Miejscowo naprawić elewację. 2. Naprawić czapy kominowe.	30.000 zł
11	Paderewskiego 29		1. Wymienić drzwi wejściowe.	10.000 zł
12	Piastowska 4		1. Wykonać ocieplenie.	200.000 zł

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

			2. Wykonać remont dachu. 3. Wykonać remont kominów. 4. Wykonać remont balkonów.	90.000 zł 35.000 zł 12.000 zł
13	Poniatowskiego 8		1. Wykonać izolację fundamentów. 2. Wykonać remont elewacji. 3. Wykonać odwodnienie tarasu. 4. Wykonać nowe schody na wieżyczkę.	40.000 zł 90.000 zł 13.000 zł 24.000 zł
14	Poprzeczna 3		1. Wykonać remont elewacji. 2. Wymienić okna. 3. Wymienić stopnie schodów. 4. Wykonać remont dachu. 5. Wykonać remont kominów.	140.000 zł 45.000 zł 35.000 zł 80.000 zł 30.000 zł
15	Sejmowa 5		1. Wykonać remont kominów. 2. Wymienić drzwi wejściowe. 3. Wymienić okna. 4. Wykonać remont elewacji.	23.000 zł 3.000 zł 35.000 zł 80.000 zł
16	Sejmowa 22		1. Wstawić brakujące okna.	7.000 zł
17	Sejmowa 24		1. Wymienić okna drewniane. 2. Wykonać wentylację w kuchniach. 3. Wykonać malowanie elewacji. 4. Wymienić drzwi do lokali 5. Wykonać oświetlenie terenu. 6. Wymienić siatkę ogrodzenia.	14.000 zł 10.000 zł 45.000 zł 14.000 zł 20.000 zł 18.000 zł
18	Szosowa 5		1. Wykonać remont dachu. 2. Wymienić okna drewniane. 3. Wzmocnić konstrukcję dachu. 4. Wykonać remont kominów. 5. Wykonać ocieplenie elewacji.	90.000 zł 17.000 zł 20.000 zł 18.000 zł 120.000 zł
19	Świętochowskiego 23		1. Wykonać ocieplenie elewacji. 2. Wykonać remont balkonów. 3. Wykonać uszczelnienie komina.	100.000 zł 12.000 zł 8.000 zł
20	Wilsona 14		1. Wykonać ocieplenie elewacji. 2. Wymienić okna i drzwi. 3. Wykonać remont balkonu. 4. Wykonać remont kominów. 5. Wykonać remont inst. elektrycznej. 6. Wykonać remont dachu.	105.000 zł 35.000 zł 8.000 zł 16.000 zł 45.000 zł 65.000 zł
21	Wilsona 14a		1. Wykonać ocieplenie elewacji. 2. Wymienić okna i drzwi. 3. Wykonać remont dachu. 4. Wykonać remont kominów.	105.000 zł 35.000 zł 65.000 zł 17.000 zł

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

Tabela nr 11. Prognozowany wydatków remontowych w latach 2014 – 2018

Rok	Budynki Miasta	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	Budynki prywatne	Suma
1	2	3	4	5
2014	399.800,00 zł	71.328,12 zł	260.800,00 zł	731.928,12 zł
2015	399.800,00 zł	71.328,12 zł	260.800,00 zł	731.928,12 zł
2016	399.800,00 zł	71.328,12 zł	260.800,00 zł	731.928,12 zł
2017	399.800,00 zł	71.328,12 zł	260.800,00 zł	731.928,12 zł
2018	399.800,00 zł	71.328,12 zł	260.800,00 zł	731.928,12 zł
Suma	1.999.000,00 zł	427.968,72 zł	1.304.000,00 zł	3.730.968,72 zł

3. Wszystkie prace remontowe należy realizować z różnicy wynikającej z wpływów czynszów oraz kosztów utrzymania nieruchomości. W pierwszej kolejności należy realizować wymiany instalacji wewnętrznych, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla zdrowia i życia użytkowników lokali (instalacja gazowa, instalacja elektryczna).

4. Nie można pominąć podczas prognozowania wydatków na prace remontowe środków które miasto Sulejówek przeznacza na fundusz remontowy, wpłacany na rzecz wspólnot mieszkaniowych. Wysokość stawki funduszu remontowego ustalana jest uchwałą na zebraniach właścicieli w pierwszym kwartale każdego roku.

5. W lokalach Miasta Sulejówek, które posiadają pomieszczenia wspólnego użytkowania (łazienki WC), po ustaleniu możliwości techniczno-funkcjonalnych należy zaplanować prace modernizacyjne nad usamodzielnieniem tak aby uzyskać pełnowartościowe, samodzielne lokale mieszkalne.

6. Większość budynków stanowiących własność Miasta Sulejówek wybudowana została przed 1960 rokiem. Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontów i eksploatacji. Należy rozważyć czy koszty remontu budynku nie przewyższają kosztów jego rozbiórki.

Tabela 12. Wykaz budynków do rozbiórki ze względu na wysokie koszty remontu.

Lp	Adres	Rok budowy	Koszt rozbiórki	Koszt remontów
1	11 Listopada 90	1930	40.000,00 zł	154.000,00 zł
2	3 Maja 18	1910	50.000,00 zł	249.000,00 zł
3	Krasickiego 33	1930	40.000,00 zł	147.000,00 zł
4	Poniatowskiego 8	1939	40.000,00 zł	167.000,00 zł
5	Szosowa 5	1918	60.000,00 zł	265.000,00 zł

Rozdział IV

Zasada polityki czynszowej

§ 7. 1. Polityka czynszowa Miasta Sulejówek winna zmierzać w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali. Bez podniesienia czynszów miasto Sulejówek będzie narażone na dalszą degradację nieruchomości. Stawka czynszu powinna być ustalona na odpowiednim poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu mieszkaniowego i utrzymanie wszystkich nieruchomości w stanie niepogorszonym.

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

2. Wysokość bazowej stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Sulejówek ustala Burmistrz Miasta Sulejówek w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały.

3. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne do 31 grudnia 2014 roku wynosi 4,08 zł/m².

4. W latach następnych obowiązywania niniejszej uchwały, prognozuje się zwiększyć stawkę bazową o 10% od 1 stycznia 2015 roku, oraz o 7% od 1 stycznia 2016 roku.

5. Prognoza stawki czynszu przedstawia się następująco:

1) od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku – 4,49 zł/m²,

2) od 1 stycznia 2016 roku – 4,80 zł/m².

6. Stopniowe podwyższanie stawki czynszu do 4,80 zł/m², a także monitorowanie jej wysokości w latach następnych w stosunku do kosztów utrzymania nieruchomości, pozwoli na przeznaczenie środków na remonty budynków.

7. Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta Sulejówek.

8. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, administrowanie, konserwację, utrzymanie techniczne budynku, utrzymanie zieleni oraz utrzymanie pomieszczeń użytkowanych wspólnie w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i energię ciepłą.

9. Bazową stawkę czynszu ustala się dla lokalu wyposażonego w instalację gazową, wod –kan w budynkach wybudowanych w latach 1960-2000.

10. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne,

2) za lokale socjalne,

3) za lokale zamienne.

11. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu to jest: opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

12. Miesięczna stawka czynszu za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie nie może być wyższa niż za lokal dotychczasowy.

§ 8. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające bazową stawkę czynszu zależnie od wyposażenia lokali:

Tabela nr 13. Czynniki obniżające stawkę czynszu

Lp	Czynnik obniżający stawkę czynszu	Stawka zniżki w %
1	2	3
1	Lokale bez instalacji gazowej	5%
2	Lokale wyposażone w urz. wodociagowe z WC poza lokalem	20%
3	Lokale wybudowane do 1960	20%

2. W przypadku wystąpienia kilku lub wszystkich czynników, sumuje się stan zniżki.

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

§ 9. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Tabela nr 14. Czynniki podwyższające stawkę czynszu

Lp	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Stawka zwwyżki w %
1	2	3
1	Lokal z co	30%
2	Lokal w budynku po termomodernizacji, modernizacji lub remoncie kapitalnym	30%
3	Lokal w budynku z instalacją domofonową	5%
4	Lokal w budynku wybudowanym po 2000 roku	25%

2. W przypadku wystąpienia kilku lub wszystkich czynników, sumuje się stan zwwyżki.

§ 10. 1. Prognoza zmian stawek czynszu z uwzględnieniem wartości czynnik obniżających i podwyższających została przedstawiona w tabeli nr 14.

Tabela nr 15. Prognoza stawki czynszu

Lp	Okres obowiązywania stawki	Stawka bazowa	Minimalna stawka	Maksymalna stawka
1	2	3	4	5
1	Do 31 grudnia 2014 roku	4,08 zł/m ²	2,33 zł/m ²	4,90 zł/m ²
2	1 stycznia 2015-31grudzień 2015	4,49 zł/m ²	2,47 zł/m ²	8,53 zł/m ²
3	Od 1 stycznia 2016 roku	4,80 zł/m ²	2,64 zł/m ²	9,12 zł/m ²

2. Przez termomodernizację rozumie się docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych budynku i dachu.

3. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do lokali socjalnych i zamiennych.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sulejówek oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach

§ 11. 1. Zasobem mieszkaniowym Miasta Sulejówek zarządza Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta Sulejówek.

2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych administrację sprawuje zarządca wybrany przez Zarząd Wspólnoty.

3. Pracownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta Sulejówek wyznaczony przez Burmistrza reprezentuje miasto Sulejówek we wspólnotach mieszkaniowych.

4. Do obowiązków Zarządcy budynków i lokali komunalnych należy:

- 1) nadzór i współpraca z jednostkami prowadzącymi konserwację i bieżące utrzymanie nieruchomości,
- 2) prowadzenie rozliczeń zużycia wody, gazu, ciepła,
- 3) zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali,
- 4) naliczanie opłat należnych z tytułu najmowanych lokali,
- 5) przyjmowanie opłat z tytułu wynajmu,

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

- 6) prowadzenie windykacji należności,
- 7) przekazywanie i przejmowanie protokółarne lokali,
- 8) wyrażanie zgody na modernizację lokali,
- 9) kontrolowanie zasobów mieszkaniowych,
- 10) zabezpieczanie opróżnionych lokali przed dewastacją i samowolnym zajęciem,
- 11) przyjmowanie skarg i wniosków najemców,
- 12) wykonywanie obowiązkowych przeglądów technicznych,
- 13)) prowadzenie książki obiektu budowlanego,
- 14) zapewnienie ochrony ppoż budynków,
- 15) ubezpieczenie nieruchomości,
- 16) usuwanie awarii,
- 17) prowadzi nadzór nad utrzymaniem czystości, stanu technicznego instalacji itp.,
- 18) udział w odbiorach prac remontowych.

5. Zmiany w zakresie zarządzania będą zmierzać do:

- 1) skutecznego zabezpieczenia interesów Miasta Sulejówek we Wspólnotach Mieszkaniowych,
- 2) skutecznego egzekwowania kar umownych w przypadku nie wywiązywania się z umów przez dostawców usług,
- 3) oceny prawidłowego wykorzystania zasobu mieszkaniowego oraz w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowanie natychmiastowych czynności mających na celu ich wyeliminowanie
- 4) przeprowadzanie kontroli zapisów zawartych w umowach najmu,
- 5) skuteczniejszej windykacji,
- 6) stworzenie procedur mających na celu poprawę obiegu dokumentów dotyczących przeglądów, kontroli, remontów, modernizacji oraz inwestycji,
- 7) stworzenie bazy danych osób chętnych do wzajemnej wymiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub uniknięcia zadłużenia lokalu.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 12.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Sulejówek w latach 2014-2018 będą:

- 1) przychody z czynszów,
- 2) środki z budżetu Miasta.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 2) kredyty na remonty i termomodernizację,
- 3) środki zewnętrzne w pozyskane w oparciu o programy rewitalizacji.

Rozdział VII

Planowana sprzedaż lokali Miasta Sulejówek

§ 13.1. Miasto Sulejówek będzie dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach określonych w aktualnej uchwale Rady Miasta Sulejówek w sprawie zasad dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Sulejówek.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie zależna od zainteresowania najemców wykupem.

§ 14.1. Planuje się sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co przedstawia

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

tabela nr 14.

Tabela nr 16. Planowana sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres	2014	2015	2016	2017	2018	Razem
1	2	4	5	6	7	8	9
1	3 Maja 3	1	1	2	1	1	6
2	Dworcowa 91	1	2	1	1	1	6
3	Dworcowa 93	1	1	1	1	0	4
4	Ogińskiego 3	1	0	0	0	0	1
	Razem	4	4	4	3	2	17

2. W budynkach stanowiących 100% własności Miasta Sulejówek planuje się zachować istniejący stan.

3. Nie podlegają sprzedaży mieszkania komunalne, które znajdują się w budynkach szkolnych.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaj kosztów, a także wydatki inwestycyjne

§ 15.1. Prognozę wysokości wydatków w kolejnych latach zestawiono w tabeli 15.

Tabela nr 17. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaj kosztów

	2014	2015	2016	2017	2018
1	3	4	5	6	7
Bieżąca eksploatacja	105.000 zł	110.000 zł	115.000 zł	120.000 zł	125.000 zł
Remonty	732.000 zł	732.000 zł	732.000 zł	732.000 zł	732.000 zł
Zarząd nieruchomością wspólną	80.000 zł	83.000 zł	86.000 zł	89.000 zł	92.000 zł
Inwestycje	2.500.000 zł	2.500.000 zł	2.500.000 zł	2.500.000 zł	2.500.000 zł
Razem:	3.408.000 zł	3.425.000 zł	3.433.000 zł	3.441.000 zł	3.449.000 zł

§ 16.1. W latach 2014 – 2018 miasto Sulejówek planuje w ramach wydatków inwestycyjnych wybudowanie dwóch nowych budynków zlokalizowanych przy ulicy Szosowej w których znajdować się będzie około 80 lokali.

Tabela nr 18. Planowa wysokość wydatków na inwestycje

Lp.	Rok	Rodzaj	Liczba lokali	Wartość
1	2016	Budynek mieszkalny	50	4.500.000,00 zł
2	2017	Budynek mieszkalny	30	3.000.000,00 zł

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
nr LX/426/2014 z dnia 28.08.2014 roku

Rozdział IX

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sulejówek

§ 17.1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej to w szczególności:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę jego stanu technicznego,
- 2) bieżąca windykacja należności,
- 3) dostosowywanie standardu i wielkości lokali do możliwości finansowych najemców,
- 4) zmniejszenie liczby lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 5) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach do których posiadają tytuł prawny,
- 6) kontrolowanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 7) utworzenie elektronicznego systemu do zarządzania zasobem mieszkaniowym.
- 8) zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta Sulejówek poprzez adaptację pomieszczeń strychowych i innych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Miasta Sulejówek.