

Załącznik
do Uchwały Nr
Rady Miasta Legionowo
z dnia

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Legionowo na lata 2013-2017

SPIS TREŚCI

Rozdział I. Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legionowo	str. 3
Rozdział II. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Legionowo	str. 5
1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo.	str. 5
2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo na lata 2013-2017.	str. 9
2.1. Analiza potrzeb w zakresie lokali komunalnych	str. 11
3. Stan techniczny zasobu Gminy Legionowo.	str. 12
3.1. Stan techniczny budynków mieszkalnych.	str. 12
3.2. Stan techniczny lokali mieszkalnych.	str. 13
4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo na lata 2013-2017.	str. 14
Rozdział III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2013-2017	str. 15
Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej	str. 23
Rozdział V. Komunalne budownictwo mieszkaniowe	str. 25
Rozdział VI. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	str. 26
Rozdział VII. Zasady i sposób zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Legionowo	str. 28
Rozdział VIII. Źródła finansowania gospodarki komunalnej Gminy Legionowo oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	str. 29
Rozdział IX. Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legionowo	str. 30

Rozdział I

Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legionowo

Niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Legionowo jest średniookresowym (pięcioletnim) dokumentem stanowiącym wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu. Jego opracowanie jest realizacją obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

1. Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- a) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu komunalnego bądź socjalnego,
- b) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta poprzez prowadzenie właściwej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
- c) wprowadzenie zasad polityki czynszowej,
- d) prywatyzacji nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- e) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- f) zwiększenia zasobu mieszkaniowego o nowo budowane lokale komunalne.

2. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uregulowane są w uchwale Rady Miasta Legionowo nr XX/252/2008 z dnia 28 maja 2008r. W szczególności mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- a) o niskich dochodach,
- b) pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu,
- c) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,

- d) którym miasto jest zobowiązane dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- e) które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych,
- f) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie,
- g) zamieszkujących w budynkach na podstawie decyzji szczególnego trybu najmu.

3. Zasady najmu lokali użytkowych.

Do zawierania umów najmu **lokali użytkowych** stosowane będą procedury wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651 ze zmianami) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy.

Ze względu na charakter lokali użytkowych uznano, że nie jest konieczne ustalenie szczegółowych zasad do gospodarowania tymi zasobami, w tym zakresie Rada Miasta Legionowo podejmuje uchwały w indywidualnych sprawach.

Umowy najmu lokali użytkowych w przypadku, gdy po upływie umowy najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, będą zawierane po podjęciu uchwały przez Radę Miasta Legionowo.

Umowy dotychczas zawarte, będą obowiązywały do czasu terminu określonego w tych umowach, o ile nie wystąpią okoliczności powodujące ich rozwiązanie.

Rozdział II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu

Gminy Legionowo

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo.

1) na dzień 30 listopada 2012r. Gmina dysponowała łącznie liczbą 1010 komunalnych lokali mieszkalnych o różnym standardzie, wielkości oraz statusie, w tym **193 lokali socjalnych**. Ogólna powierzchnia użytkowa komunalnych lokali mieszkalnych wynosi **38949,12m²**. Przeciętny metraż lokalu wynosi **37,81m²**.

2) aktualny gminny zasób mieszkaniowy kształtuje się następująco:

- a) w budynkach stanowiących własność Gminy liczba lokali mieszkalnych wynosi 660, co stanowi 65,3% ogólnej liczby lokali,
- b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy liczba lokali mieszkalnych wynosi 350, co stanowi 34,7% ogólnej liczby lokali,
- c) w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym (Sowińskiego 38, Kolejowa 184, Chrobrego 18 i 18a) – 39 lokali, co stanowi 3,9% ogólnej liczby lokali,
- d) w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej – 2 lokale, co stanowi 0,2% ogólnej liczby lokali.

3) spośród 193 lokali socjalnych:

- 184 położonych jest w budynkach, w których występują wyłącznie lokale socjalne
- 9 powstało w wyniku przekształcenia statusu lokalu komunalnego na lokal socjalny.

4) w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych znacznie zmalały udziały Gminy w nieruchomościach wspólnych. Obecnie tylko w 8 (na ogólną ilość 37) wspólnot, Gmina posiada udziały większościowe. Ponieważ w 5-ciu przypadkach minimalnie przekraczają one 50%, należy się liczyć z tym, że wkrótce Gmina przestanie być dominującym udziałowcem we wspólnotach. Na dzień 30.11.2012r. Gmina jest właścicielem 350 lokali, co stanowi 30% ogółu lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W 5-ciu budynkach posiada ich co najwyżej 2.

5) cechą charakterystyczną zasobu mieszkaniowego jest jego duże rozdrobnienie w granicach miasta. Budynki z lokalami komunalnymi położone są na granicy

z gminą Jabłonna (Kolejowa 184, Kwiatowa 90), gminy Wieliszew (Sikorskiego 11A), gminą Nieporęt (Roi 4). Największe skupisko budynków z lokalami komunalnymi występuje na osiedlu "Kozłówka" (ul. Polskiej Organizacji Wojskowej) oraz "Osiedlu Młodych" (ul. Olszankowa, ul. Suwalna).

5) stan komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo ilustruje tabela nr 1, 2, 3 i 4.

Tabela nr 1 Lokale w budynkach komunalnych

Lp.	Kat. budynku	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali komunalnych	Pow. użytkowa
1	II	Połna 39	2	2	146,02
2	II	gen. B. Roi 4	9	9	399,15
3	II	Suwalna A	59	59	2350,31
4	II	Olszankowa C	73	73	2731,41
5	II	POW 11	12	12	499,36
6	II	Suwalna B	60	60	2394,50
7	II	POW 9	30	29	1147,92
8	II/VI	Bałtycka 1	2	2	138,06
9	III	Targowa 73	8	7	322,31
10	IV	Narutowicza 6	6	5	261,33
11	IV	Batorego 4	13	13	584,26
12	IV	Kościuszki 7	10	10	312,09
13	IV	POW 14	32	32	900,40
14	II	Targowa 62	11	11	500,26
15	IV	Przemysłowa 4	5	5	144,87
16	IV	POW 20	18	18	598,63
17	IV/V	Kościuszki 9B	6	6	236,02
18	IV	Słowackiego 13	8	7	201,41
19	IV/V	Batorego 2	9	8	262,01
20	V	Daliowa 5	8	8	136,04
21	II	Kwiatowa 90	8	8	321,29
22	V	Targowa 62a	1	1	34,73
23	V	Przemysłowa 16	12	12	446,41
24	IV	Chopina 2a	6	6	220,30
25	V	Al. 3 Maja 2a	7	6	177,73

26	V	Kaszubska 2	2	2	75,93
27	II/V	Targowa 56	4	4	123,56
28	VI	Reymonta 23	11	9	251,17
29	VI	Olszankowa 16c	2	2	72,11
30	VI	Al. Legionów 139	2	2	55,53
31	V/VI	Norwida 8	4	4	205,12
32	IV/V/VI	Reymonta 33	5	5	155,45
33	VI	Asnyka 12	1	1	33,57
34	V	Chrobrego 18	7	7	216,80
35	VI	Chrobrego 18a	3	3	87,51
36	II/III/V/ VI	Sowińskiego 38	9	9	331,14
37	VI	Batorego 77	9	8	312,37
Lokale komunalne w zasobach SMLW					
1	I	Al. 3 Maja 31/121	1	1	42,30
2	I	Leśna 6/110	1	1	30,90
		Razem:	476	467	17460,28 (-240,22m ² lok.soc.) 17220,06

Uwaga: Budynki o nieuregulowanym stanie prawnym: Kolejowa 184, Chrobrego 18, Chrobrego 18a, Sowińskiego 38, Batorego 77.

Tabela nr 2 Lokale socjalne

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali socjalnych	Pow. użytkowa
1	POW 8	29	29	884,12
2	Kolejowa 184	12	12	293,82
3	Sikorskiego 11a	25	25	805,25
4	Mickiewicza 22b	16	16	442,31
5	POW 2	3	3	101,64
6	Chopina 2	5	5	152,77
7	POW 26	12	12	219,06
8	POW 3	41	41	1461,70
9	POW 7	41	41	1567,80
		184	184	5928,47

Lokale socjalne wydzielone z lokali komunalnych				
1	POW 9		1	44,87
2	Narutowicza 6		1	35,79
3	Al. 3 Maja 2a		1	9,50
4	Słowackiego 13		1	28,15
5	Reymonta 23		2	36,40
6	Batorego 77		1	31,49
7	Targowa 73		1	28,12
8	Batorego 2		1	25,90
			9	240,22
	Łącznie	184	193	6168,69

Tabela nr 3 Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali komunalnych	Pow. użytkowa	Pow. uż. lokali komunalnych
1	Al. 3 Maja 21	100	52	4204,40	2146,76
2	Jagiellońska 15	100	28	4366,60	1199,90
3	Jagiellońska 17	100	37	4366,00	1619,40
4	Warszawska 44	29	6	1158,40	237,83
5	Olszankowa D	61	33	2216,56	1219,04
6	Olszankowa E	25	23	1246,39	1163,93
7	gen. B. Roi 2A	36	2	2107,21	154,64
8	gen. B. Roi 6	14	6	698,54	300,60
9	gen. B. Roi 8	14	7	688,94	346,68
10	gen. B. Roi 10	14	2	685,88	88,84
11	gen. B. Roi 12	14	1	687,95	59,48
12	Hetmańska 10	24	2	1464,48	116,30
13	Hetmańska 12	24	4	1395,70	179,70
14	Hetmańska 14	28	5	1235,03	214,70
15	Mieszka I 14	32	11	1523,20	518,30
16	Piaskowa 4	48	13	1932,86	489,68
17	Piaskowa 6	48	8	1937,99	296,46
18	Piaskowa 8	24	4	1463,81	170,92
19	Piaskowa 10	24	5	1464,13	283,10

20	Piaskowa 12	32	5	1992,81	313,92
21	Bałtycka 2	10	6	419,05	246,46
22	Bałtycka 3	20	3	975,20	141,80
23	Bałtycka 7	22	8	980,79	342,87
24	Bałtycka 8	21	12	963,26	531,24
25	Bałtycka 12	21	9	953,31	409,00
26	Daliowa 4	16	4	683,85	164,34
27	Daliowa 6	21	8	1079,34	462,58
28	Daliowa 8	22	4	1111,12	183,94
29	Daliowa 10	12	4	531,98	199,42
30	Przemysłowa 6	21	3	1059,32	119,55
31	Przemysłowa 8	31	10	1430,29	463,21
32	Handlowa 14	24	6	1268,11	306,43
33	Suwalna 17	37	1	1806,55	50,86
34	Al. Róż 2	13	10	618,71	455,36
35	Batorego 10	9	4	405,68	189,46
36	Batorego 20	7	3	294,75	108,81
37	Grzybowa 3	41	1	1994,00	64,86
	Razem:	1139	350	53412,49	15560,37

Tabela nr 4. Zestawienie lokali komunalnych

Lp.	Rodzaj lokali	Liczba lokali	Pow. użytkowa
1	2	3	4
1	Komunalne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy w tym: lokale socjalne	660 193	23388,75 6168,69
2	Komunalne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych	350	15560,37
3	Komunalne lokale mieszkalne razem (660+350)	1010	38949,12

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo na lata 2013-2017.

Zasób komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2013-2017 ulegać będzie ciągłym zmianom. Z jednej strony będzie się zmniejszał poprzez wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców oraz planowane rozbiórki budynków z uwagi na ich zły

stan techniczny. Z drugiej strony będzie się zwiększał w wyniku kontynuowanych i planowanych nowych inwestycji w ramach budownictwa komunalnego. Niewielki wpływ na wzrost zasobu będzie miał naturalny ruch ludności.

Dotychczasowe propozycje do projektu ustawy w znaczny sposób zmieniają dotychczasowe relacje pomiędzy właścicielem i najemcą lokalu. Ogólnie rzecz ujmując, idą one – niezależnie od ostatecznych rozstrzygnięć – w kierunku wzmocnienia pozycji Gminy, która ustawowo zobowiązana jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Znaczny wpływ na zmniejszenie ilości lokali będą miały również planowane rozbiórki budynków. W ich wyniku w ciągu pięciu lat ubędą 53 lokale. Sytuacja jest o tyle skomplikowana, że w przypadku planowanych do rozbiórki budynków przy ul. Sikorskiego 11A i Mickiewicza 22B chodzi o dużą, jak na warunki Gminy, ilość lokali (odpowiednio 25 i 16 lokali). Dopuszcza się więc stopniowe wygaszanie budynków. W przypadku budynku przy ul. Sikorskiego 11A polegać ono będzie na wyłączeniu z użytkowania piętra budynku, zaś w przypadku budynku przy ul. Mickiewicza 22B wyłączenie z użytkowania w pierwszej kolejności lokali położonych w części kontenerowej budynku.

Pozytywny wpływ na wielkość zasobu lokali mieszkalnych będzie miało oddanie do użytku 40 lokali socjalnych w budynku przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej, które nastąpi w pierwszym półroczu 2013r. Pozwoli to na realizację wniosków o przydział nowych lokali, jak również umożliwi dokonanie kilkudziesięciu zamian, w wyniku których wiele osób i rodzin poprawi swoje warunki mieszkaniowe.

Wpływ na wzrost liczby lokali socjalnych będzie miało bezinwestycyjne przekształcanie statusu lokali. Lokalom komunalnym o najniższym standardzie będzie nadawany status lokali socjalnych. Proces taki będzie postępował w miarę realizacji najpilniejszych wniosków, wynikających chociażby z wykonywaniem wyroków sądowych.

Tabela nr 5 Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego

Lokale	2012 30.XI.2012	2013	2014	2015	2016	2017
komunalne	1010	1009	966	901	854	805
w tym socjalne	193	235	237	215	199	190

Biorąc pod uwagę wszystkie kryteria mające wpływ na kształtowanie się wielkości zasobu należy przyjąć, że w kolejnych latach obowiązywania programu nastąpi stała tendencja zmniejszania się komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2.1. Analiza potrzeb w zakresie lokali komunalnych

Lista osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy wynosi obecnie 420 rodzin. Dodatkowo 100 wniosków dotyczy osób lub rodzin, które ze względu na duże zagęszczenie obecnie zajmowanego lokalu lub jego niski standard oczekują zamiany.

Zgodnie z ustawowym obowiązkiem gminy dotyczącym zapewnienia lokalu socjalnego dla osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z prawem do takiego lokalu, realizacji oczekują 32 wyroki. Ponadto w kolejce po mieszkanie oczekuje 10 wychowanków domów dziecka lub przebywających w rodzinach zastępczych oraz 10 osób osadzonych w zakładzie karnym lub areszcie, którzy spełniają wymogi do uzyskania lokalu socjalnego. Łączne potrzeby w zakresie lokali socjalnych to liczba 52 lokali.

Na dzień 30.11.2012r. Referat Lokalowy Urzędu Miasta zarejestrował ogółem 572 wnioski o przydział lokalu komunalnego. Wnioski te zostały zakwalifikowane jako spełniające wymogi Uchwały Nr XX/252/2008 z dnia 28 maja 2008r. Rady Miasta Legionowo ustalającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Stan techniczny zasobu Gminy Legionowo

3.1. Stan techniczny budynków mieszkalnych

Zasób budynków komunalnych Gminy Legionowo powstał w latach:

- do 1939	-	26
- 1940-1950	-	2
- 1951-1960	-	2
- 1961-1970	-	1
-1971-1980	-	5
- 1981-2000	-	6
- po 2001	-	4

		46

Z przedstawionych danych wynika, że ponad 57% stanowią budynki wybudowane przed II wojną światową. Budynków drewnianych jest 16, typu kontenerowego – 4, pozostałe to budynki murowane.

Zdecydowanie najgorszy stan techniczny występuje w przypadku budynków drewnianych oraz trzech z czterech budynkach typu kontenerowego.

Z uwagi na ogólny stan techniczny można przyjąć, że:

- 15 budynków (33,6%) posiada dobry stan techniczny,
- 22 budynki (47,8%) posiada dostateczny stan techniczny,
- 9 budynków (19,6%) posiada niedostateczny stan techniczny.

Budynki o niedostatecznym stanie technicznym nie zagrażają życiu i zdrowiu mieszkańców.

Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały są w zdecydowanie lepszym stanie technicznym niż budynki stanowiące 100% własność miasta. Ocenia się, że wszystkie budynki wspólnotowe (poza budynkiem przy Al. Róż2) są w dobrym stanie technicznym.

Niebagatelny wpływ na stan techniczny budynków miały m.in. termomodernizacje (32 budynki), remonty dachów (19 budynków) wykonane w latach 2007-2012. W chwili obecnej zaledwie 2 budynki nie są docieplone (Olszankowa E, Al. Róż 2). Zdecydowana większość budynków została docieplona w ramach kredytów z premią termomodernizacyjną.

3.2. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Według danych na dzień 30.11.2012r. Dobry stan techniczny posiada 683 lokale, co stanowi 67,62% ogółu lokali. Sytuację w poszczególnych rodzajach lokali przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Rodzaj lokali	Ilość ogółem	Stan techniczny dobry	Udział %
lokale komunalne ogółem	1010	683	67,62
w tym:			
- lokale socjalne	193	82	42,48
- pozostałe	817	601	59,50

Lokale te wyposażone są we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje. Do grupy tej wlicza się też lokale kat. II, w której dopuszcza się brak instalacji gazowej, w przypadku występowania instalacji centralnego ogrzewania.

Brak centralnego ogrzewania występuje w 224 lokalach komunalnych i 99 lokalach socjalnych. W grupie lokali komunalnych 58 lokali (7%) nie posiada łazienki bądź wc. W 65 lokalach socjalnych (33,6%) (poza instalacją elektryczną) nie występują żadne inne instalacje, a ujęcia wody i pomieszczenia wc dla każdego lokalu położone są w wydzielonych węzłach sanitarnych.

Ilość lokali w poszczególnych kategoriach obrazuje tabela nr 7.

Tabela nr 7 Ilość lokali w poszczególnych kategoriach

Rodzaj kategorii	Lokale w budynkach komunalnych	Lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	Razem
kat. I	2	275	277
kat. II	266	58	324
kat. III	8	14	22
kat. IV	103	3	106
kat. V	51	-	51
kat. VI	37	-	37
kat. VII	193	-	193

Zakłada się, że w przypadku istnienia technicznych możliwości, postępować będzie wyposażenie lokali w poszczególne media. W pierwszej kolejności dotyczyć to będzie instalacji gazowej w budynkach przy ul. Targowej 62 i Kwiatowej 90, do których wykonano już przyłącza gazowe oraz instalacji ciepłej wody w budynku przy ul. gen. B. Roi 4, który posiada przyłącze i węzeł centralnego ogrzewania.

4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo na lata 2013-2017

Analiza potrzeb w zakresie prac remontowych wykazuje, że istnieje konieczność wzmocnienia działań mających na celu poprawę i zapobieżenie dalszej dekapitalizacji substancji mieszkaniowej. Zdecydowana większość budynków wymaga remontu.

Przewiduje się, że w trakcie obowiązywania niniejszego programu zostanie wykonanych:

- remont pokryć dachowych - 26 (budyneków)
- remont klatek schodowych - 17
- remont elewacji - 8
- wymiana instalacji (co, cw, wod-kan) - 4
- wykonanie nowych instalacji - 1

Szczegółowy zakres robót remontowych i modernizacyjnych w poszczególnych latach zawiera tabela nr 9.

Przewiduje się, że w latach 2013-2017 ze względu na niedostateczny stan techniczny oraz brak ekonomicznego uzasadnienia do przeprowadzenia remontów kapitalnych, rozbiórce będą poddane budynki przy ul. Kaszubskiej 2, Asnyka 12, Sikorskiego 11A, Mickiewicza 22B, Batorego 2. Szczegółowy harmonogram rozbiórek zawiera tabela nr 8.

Tabela nr 8 Budynki przeznaczone do rozbiórki

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Termin rozbiórki
1	Kaszubska 2	2	2013
2	Asnyka 12	1	2013
3	Sikorskiego 11A	25	2015
4	Mickiewicza 22B	16	2016
5	Batorego 2	9	2017

Wszystkie budynki drewniane oraz stare budynki kontenerowe powinny być rozebrane w perspektywie nadchodzących 20 lat.

Rozdział III

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2013-2017

**Tabela nr 9 Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków komunalnych
w latach 2013-2017**

<i>Adres budynku</i>	<i>Zadanie</i>	<i>Szacunkowy koszt (zł)</i>	<i>Rok realizacji inwestycji jednoetapowy</i>
Al. 3-go Maja 2a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	8.000,00	2013
Al. Legionów 139	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane	6.000,00	2013
Asnyka 12	- prace zabezpieczające, do rozbiórki	3.000,00	2013
Bałtycka 1	- wymiana pokrycia dachowego na papę termozgrzewalną wraz z obróbkami blacharskimi rynnami i rurami spustowymi oraz przebudową głowic kominowych	30.000,00	2013
Batorego 2	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	20.000,00	2013
Batorego 77	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2013
Chopina 2	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	3.000,00	2013
Chopina 2a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2013
Chrobrego 18	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2013
Chrobrego 18a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	4.000,00	2013
Daliowa 5	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2013
Kaszubska 2	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2013

Kościuszki 7	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	8.000,00	2013
Kościuszki 9b	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2013
Mickiewicza 22b	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan., do rozbiórki	6.000,00	2013
Olszankowa 16C	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2013
POW 11	- wymiana pokrycia dachowego	50.000,00	2013
POW 20	- wykonanie instalacji c.w.	40.000,00	2013
Przemysłowa 4	- wymiana tynku elewacji	45.000,00	2013
Reymonta 23	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2013
Reymonta 33	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2013
Suwalna B	- malowanie klatek schodowych z obudową instalacji wod.- kan. - wymiana podłóg PCV na korytarzach	80.000,00	2013
Sikorskiego 11a	- prace zabezpieczające - do rozbiórki	10.000,00	2013
Sowińskiego 38	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2013
Targowa 56	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2013
Targowa 62a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	3.000,00	2013
Targowa 73	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2013
	Razem w roku 2013	400.000,00	
Al. 3-go Maja 2a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	8.000,00	2014
Al. Legionów 139	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane.	6.000,00	2014

Bałtycka 1	- wykonanie tynku elewacji	40.000,00	2014
Batorego 2	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	20.000,00	2014
Batorego 77	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2014
Chopina 2	- prace zabezpieczające, przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	3.000,00	2014
Chopina 2a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2014
Chrobrego 18	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2014
Chrobrego 18a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	4.000,00	2014
Daliowa 5	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2014
Kościuszki 7	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	8.000,00	2014
Kościuszki 9b	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2014
Kwiatowa 90	- malowanie klatek	15.000,00	2014
Mickiewicza 22b	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan. - do rozbiórki	5.000,00	2014
Narutowicza 6	- wykonanie tynku elewacji, wymiana rur spustowych i rynien	55.000,00	2014
Norwida 8	- malowanie klatki schodowej	10.000,00	2014
Olszankowa 16C	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2014
Olszankowa C	- malowanie klatek schodowych - wymiana instalacji wod.-kan.	40.000,00 300.000,00	2014
P.O.W. 26	- malowanie klatki schodowej	10.000,00	2014
Reymonta 23	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2014
Reymonta 33	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2014

Suwalna A	- malowanie klatek schodowych z obudową instalacji wod.- kan. - wymiana podłóg PCV na korytarzach	50.000,00	2014
Suwalna B	- docieplenie elewacji wraz z wymianą luksferów - wymiana witryny z drzwiami	408.000,00	2014
Sowińskiego 38	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2014
Targowa 56	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2014
Targowa 62	- malowanie klatki schodowej	8.000,00	2014
Targowa 62a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	3.000,00	2014
Targowa 73	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2014
	Razem w roku 2014	1.072.000,00	
Al. 3-go Maja 2a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	8.000,00	2015
Al. Legionów 139	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane.	6.000,00	2015
Batorego 2	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	20.000,00	2015
Batorego 4	- wymiana pokrycia dachowego: blachodachówka, przebudowa kominów	80.000,00	2015
Batorego 77	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2015
Chopina 2	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	3.000,00	2015
Chopina 2a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2015
Chrobrego 18	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2015
Chrobrego 18a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	4.000,00	2015
Daliowa 5	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2015

Kolejowa 184	- wymiana pokrycia dachu na papę termozgrzewalną, wymiana obróbek i rynien, przebudowa kominów	50.000,00	2015
Kościuszki 7	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	8.000,00	2015
Kościuszki 9b	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2015
Kwiatowa 90	- wykonanie tynku elewacji	55.000,00	2015
Mickiewicza 22b	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan. - do rozbiórki	5.000,00	2015
Norwida 8	- wymiana pokrycia dachowego na blachodachówkę wraz z obróbkami blacharskimi rynnami i rurami spustowymi	90.000,00	2015
Olszankowa 16C	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2015
Olszankowa C	- docieplenie elewacji i stropodachu	400.000,00	2015
P.O.W. 2	- wymiana pokrycia dachowego na papę termozgrzewalną z częściową wymianą więźby z obróbkami blacharskimi, rynnami i rurami spustowymi	55.000,00	2015
P.O.W. 20	- malowanie klatki schodowej	10.000,00	2015
Przemysłowa 4	- malowanie klatki schodowej	10.000,00	2015
Reymonta 23	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2015
Reymonta 33	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2015
Sowińskiego 38	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2015
Targowa 56	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2015
Targowa 62a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	3.000,00	2015
Targowa 73	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2015
	Razem w roku 2015	886.000,00	
Al. 3-go Maja 2a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	8.000,00	2016

Al. Legionów 139	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane.	6.000,00	2016
Batorego 2	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	20.000,00	2016
Batorego 4	- malowanie klatek schodowych	20.000,00	2016
Batorego 77	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2016
Chopina 2	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	3.000,00	2016
Chopina 2a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2016
Chrobrego 18	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2016
Chrobrego 18a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	4.000,00	2016
Daliowa 5	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2016
Kościuszki 7	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	8.000,00	2016
Mickiewicza 22b	- prace zabezpieczające - do rozbiórki	5.000,00	2016
Kościuszki 9b	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2016
Narutowicza 6	- malowanie klatki schodowej	8.000,00	2016
Norwida 8	Odrestaurowanie budynku zabytkowego: - odtworzenie tarasu z kolumnami, - wymiana tynku elewacji	80.000,00	2016
Olszankowa 16C	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2016
Olszankowa C	- wymiana instalacji c.o.	300.000,00	2016
P.O.W. 3	- malowanie klatek schodowych	40.000,00	2016
P.O.W. 8	- wymiana pokrycia dachowego z przebudową głowic kominowych - malowanie klatek schodowych	210.000,00	2016
P.O.W.14	- malowanie klatek schodowych	30.000,00	2016
Reymonta 23	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2016

Reymonta 33	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2016
Suwalna A	- wymiana instalacji c.o. wraz z grzejnikami	300.000,00	2016
Sowińskiego 38	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2016
Targowa 56	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2016
Targowa 62a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	3.000,00	2016
Targowa 73	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2016
	Razem w roku 2016	1.124.000,0	
Al. 3-go Maja 2a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	8.000,00	2017
Al. Legionów 139	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane.	6.000,00	2017
Batorego 2	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan. - do rozbiórki	5.000,00	2017
Batorego 77	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2017
Chopina 2	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	3.000,00	2017
Chopina 2a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2017
Chrobrego 18	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2017
Chrobrego 18a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	4.000,00	2017
Daliowa 5	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2017
gen. Roi 4	- wymiana instalacji c.o.	40.000,00	2017
Kolejowa 184	- wymiana stolarki okiennej piwnic	12.000,00	2017
Kościuszki 7	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	8.000,00	2017

Kościuszki 9b	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	10.000,00	2017
Olszankowa 16C	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2017
P.O.W. 7	- malowanie klatek schodowych	40.000,00	2017
P.O.W. 9	- malowanie klatek schodowych	30.000,00	2017
P.O.W. 14	- wymiana pokrycia dachowego	100.000,00	2017
P.O.W. 20	- wymiana pokrycia dachowego na blachę płaską powlekaną	100.000,00	2017
Reymonta 23	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2017
Reymonta 33	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2017
Suwalna A	- wymiana luksferów	40.000,00	2017
Suwalna B	- wymiana instalacji c.o. wraz z grzejnikami	300.000,00	2017
Sowińskiego 38	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2017
Targowa 56	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	5.000,00	2017
Targowa 62a	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	3.000,00	2017
Targowa 73	- prace zabezpieczające przed przeciekami z dachu, drobne roboty budowlane, elektryczne i wod.-kan.	6.000,00	2017
	Razem w roku 2017	778.000,00	
	Ogółem w latach 2013-2017	4.260.000,0	

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Gmina Legionowo prowadzi racjonalną politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy we właściwym stanie technicznym, estetycznym i użytkowym. Dochody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne przeznaczone są na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

2. Podstawą prawną do naliczania czynszów stanowi ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o "Ochronie praw lokatorów, ...", art. 7 pkt. 1 ust. 3, art. 8 i 8a, art. 9 oraz przepisy prawa miejscowego.

Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalane są przez Prezydenta Miasta Legionowo.

3. Stawka bazowa w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla województwa mazowieckiego.

Czynnikami podwyższającymi lub obniżającymi wartość użytkową lokali są zgodnie z art. 7 pkt. 3 ustawy, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje. Lokale te zalicza się do I kategorii lokali.

Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje lub ich brak. Jednocześnie ustala się dla nich procentowy wskaźnik stawki bazowej do naliczenia wysokości czynszu.

Kategorie lokali oraz wskaźniki procentowe zawiera tabela nr 10.

Tabela nr 10

Lp.	Wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczne i instalacje	Kategoria	Wartość stawki bazowej w %
1	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami technicznymi łazienka/wc + c.o./c.w. + wod.kan. + gaz	I	100%
2	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami technicznymi łazienka/wc + wod.kan. + gaz lub c.o.	II	88%

3	Mieszkania wyposażone w łazienkę/wc + wod.kan.	III	75%
4	Mieszkania posiadające łazienkę lub wc + wod.kan.	IV	66%
5	Mieszkania posiadające wodę lub kanalizację	V	60%
6	Mieszkania nie posiadające mediów	VI	50%
7	Lokale socjalne w budynkach wybudowanych po 2005r.	VII	25%
8	Lokale socjalne w budynkach wybudowanych do roku 2005 oraz lokale tymczasowe	VIII	12,5%

4. Wysokość stawek czynszu ulega obniżeniu:

1. o 10% dla lokali położonych w budynkach typu barakowego i kontenerowego w stosunku do wszystkich kategorii lokali,
2. o 5% dla lokali posiadających kuchnie pozbawione światła dziennego – w stosunku do wszystkich kategorii lokali,
3. o 10% dla lokali położonych w budynkach wykonanych z wielkiej płyty (brak docieplenia),
4. o 5% dla lokali, które użytkowane z innym najemcą mają wspólne pomieszczenia sanitarne oraz korytarz.

5. Czynniki obniżających wartość lokali wymienionych w pkt-cie 4 nie stosuje się do stawki czynszu za lokal socjalny.

6. Stawkę bazową podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.

W chwili obecnej (stan na 30.11.2012r.) obowiązują stawki czynszu ustalone Zarządzeniem Nr 238/2011 Prezydenta Miasta Legionowo z dnia 11 października 2011r. W sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo i wynoszą odpowiednio:

Kategoria lokalu	I	II	III	IV	V	VI	VII lokale socjalne
Stawka w zł. za 1 m ² pow. użytk. lok.	4,60	4,05	3,45	3,04	2,76	2,30	1,15

Rozdział V

Komunalne budownictwo mieszkaniowe

Program budownictwa komunalnego na lata 2013-2017 przewiduje oddanie do użytku dwóch budynków mieszkalnych. Pierwszym jest budynek z 40 lokalami socjalnymi, którego budowę rozpoczęto w roku 2012. Planowany termin zakończenia budowy – I półrocze 2013r.

Drugim jest budynek komunalny z 42 lokalami mieszkalnymi, przeznaczonymi do sprzedaży przez Gminę Legionowo.

Charakterystyka planowanych zadań przedstawia się następująco:

1. Dokończenie budowy trzeciego budynku socjalnego przy POW

Kubatura całkowita	8.745,0 m ³
Powierzchnia całkowita	2.357,2 m ²
Powierzchnia użytkowa	1.714,2 m ²
Ilość kondygnacji	4
Ilość klatek	3
Ilość lokali	40
Koszt całkowity 4.562,146 zł w tym:	
nakłady poniesione w latach 2009-2011	- 103.966 zł
planowane do poniesienia w 2012r.	- 3.458.180 zł
planowane do poniesienia w 2013r.	- 1.000.000 zł

2. Projekt i budowa II budynku wielorodzinnego na Osiedlu Młodych – mieszkania w tym budynku planowane do sprzedaży przez Gminę Legionowo

Kubatura całkowita	13.055,00 m ³
Powierzchnia całkowita	3.922,18 m ²
Powierzchnia użytkowa	3.077,50 m ²
Ilość kondygnacji	5
Ilość klatek	3
Ilość lokali	42
Koszt całkowity 6.735,128 zł w tym:	
nakłady poniesione w 2012r.	- 100.128 zł
planowane do poniesienia w 2013r.	- 5.635.000 zł
planowane do poniesienia w 2014r.	- 1.000.000 zł

Rozdział VI

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Założenia ogólne

1) szczegółowe zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oddanych w najem, w tym wysokość przysługujących przy wykupie bonifikat określa się w odrębnych uchwałach Rady Gminy Legionowo,

2) kontynuowana będzie polityka, zgodnie z którą nie przeznaczają się do sprzedaży lokali położonych w budynkach, których stan określa się jako niedostateczny, bądź budynkach, które wymagają kosztownych remontów oraz w budynkach, w których lokale posiadają status lokali socjalnych,

3) dążąc do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców będzie kontynuowana na zasadach i warunkach oraz z bonifikatami określonymi w odrębnej uchwale Rady Miasta Legionowo.

Planuje się, że opracowanie i przyjęcie nowych zasad nastąpi do końca I półrocza 2013 roku.

4) nie planuje się sprzedaży lokali użytkowych.

2. Planowany poziom sprzedaży lokali mieszkalnych

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo w ostatnich latach przedstawiała się następująco:

Rok	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Ilość lokali	39	31	10	18	37	40

Z zestawienia wynika, że po znacznym spadku ilości sprzedanych lokali zanotowanym na przestrzeni lat 2007-2010, a spowodowanym gwałtownym wzrostem cen nieruchomości, od roku 2011 następuje systematyczny wzrost, który utrzyma się również w roku 2013. Świadczy o tym ilość wniosków będących już w realizacji, jak również ogólna sytuacja związana z przewidywanymi zmianami legislacyjnymi, o których była już mowa w rozdziale II. Czynnikiem wspierającym ten proces będzie również obserwowana obecnie stabilizacja cen nieruchomości. Planowaną wielkość sprzedaży oraz wysokość dochodów ze sprzedaży w latach 2013-2017 ilustruje poniżej tabela nr 11.

Tabela nr 11

Rok	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży
2013	40	800.000,-
2014	40	1.000.000,-
2015	40	1.000.000,-
2016	40	900.000,-
2017	40	900.000,-

Rozdział VII

Zasady i sposób zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Legionowo

Obecnie budynkami, które stanowią własność Gminy Legionowo oraz budynkami o nieuregulowanym stanie prawnym, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zarządza Komunalny Zakład Budżetowy. Budynków takich jest 46. Ponadto lokale komunalne znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których liczba wynosi 37. Dla 7 wspólnot mieszkaniowych funkcję zarządcy pełnią osoby fizyczne prowadzące działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami. W jednym przypadku zarządcą jest członek zarządu wspólnoty. Dla pozostałych 29 nieruchomości wspólnotowych funkcję zarządcy, na podstawie umów cywilnoprawnych, pełni Komunalny Zakład Budżetowy.

Dopuszcza się możliwość, że w trakcie obowiązywania niniejszego wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym wolą właścicieli lokali, mogą następować zmiany podmiotów prowadzących funkcje zarządcze w nieruchomościach wspólnotowych.

Zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność Gminy Legionowo, bądź będących w jej posiadaniu, sprawować będzie Komunalny Zakład Budżetowy. Zmiany w systemie zarządzania polegać będą na:

- 1) stałym podnoszeniu standardu usług wykonywanych przez Komunalny Zakład Budżetowy i innych zarządów na rzecz najemców lokali komunalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy Legionowo oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 2) występowania do sądu o wyznaczenie zarządcy przymusowego w przypadku, gdy wybrany zarząd wspólnoty nie realizuje właściwie interesów właścicieli lokali,
- 3) występowaniu pełnomocnika Gminy do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań mających na celu nabycie przez właścicieli przyległych nieruchomości gruntowych, w przypadku, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, umożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nim związanych.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki komunalnej Gminy Legionowo oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

- 1) Dochody z czynszów za lokale mieszkalne kształtowanych na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu.
- 2) Dochody z pożytków uzyskiwane w wyniku zagospodarowania wolnych przestrzeni możliwych do wynajęcia tj. powierzchnie reklamowe, szyldy, pomieszczenia gospodarcze itp.
- 3) Dochody z tytułu zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.
- 4) Dochody z tytułu zarządzania targowiskiem Miejskim i Punktem Zdawczo-Odbiorczym energii elektrycznej przy ul. Sikorskiego w Legionowie.
- 5) Przychody uzyskiwane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych w stosunku do najemców zalegających z opłatami.
- 6) Środki zabezpieczone w uchwale budżetowej miasta.
- 7) Środki pochodzące z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

2. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo w latach 2013-2017 określa tabela nr 12.

Tabela nr 12

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty eksploatacyjne	1.300.000,-	1.340.000,-	1.370.000,-	1.400.000,-	1.450.000,-
w tym:					
- zaliczka na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	403.000,-	420.000,-	450.000,-	470.000,-	500.000,-
Koszty remontów i modernizacji	855.000,-	1.512.000,-	1.306.000,-	1.524.000,-	1.158.000,-
w tym:					
- nakłady na budynki stanowiące własność gminy Legionowo,	400.000,-	1.072.000,-	886.000,-	1.124.000,-	778.000,-
- udziały Gminy Legionowo w funduszach remontowych wspólnot mieszkaniowych	455.000,-	440.000,-	420.000,-	400.000,-	380.000,-
Zadania inwestycyjne	6.635.000,-	1.000.000,-	-	-	-

Rozdział IX

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legionowo

Gmina Legionowo podejmuje działania w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Tendencja zmian zapotrzebowania na pomoc mieszkaniową Gminy.

Obserwuje się systematyczny wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, szczególnie na realizację wyroków eksmisyjnych. Wypłata odszkodowań dla właścicieli lokali, którzy uzyskali prawomocne wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego może być w przyszłych latach stałą pozycją w budżecie Gminy. Na zwiększenie zapotrzebowania duży wpływ będzie miała również stopniowa rozbiórka budynków o złym stanie technicznym lub takich, w których remont kapitalny jest ze względów ekonomicznych nieuzasadniony.

2. Działania na rzecz poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W celu racjonalnego gospodarowania zasobem należy przyjąć m.in. następujące działania:

- 1) Podejmowanie działań mających na celu eliminację przypadków podnajmowania lokali komunalnych bez zgody zarządcy lub posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innej nieruchomości budynkowej na terenie miasta.
- 2) Lokale komunalne w wyjątkowych przypadkach spowodowanych trudną sytuacją materialną najemcy (brak dochodów lub dochody na poziomie minimum – zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Legionowo) mogą mieć zmieniony status na lokale socjalne. Kwestia nie dotyczy lokali stanowiących I i II kategorię wymienioną w niniejszej uchwale.
- 3) Utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem, przeznaczając na ten cel lokale usytuowane na terenie nieruchomości przy ul. Chopina 2 (po wykwaterowaniu obecnych najemców tych lokali).
- 4) Przeznaczenie nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla lokatorów wywiązujących się z obowiązków najemcy. Umożliwi to pozyskiwanie lokali mieszkalnych o obniżonej wartości w celu przekwalifikowania ich na lokale socjalne.

- 5) Nieruchomości z budynkami przeznaczonymi do rozbiórki, po wykwaterowaniu najemców, zbyć w drodze przetargu publicznego.
- 6) Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie działań wspomagających wywiązywanie się najemców z tego obowiązku.
- 7) Kontynuowanie procedur mających na celu uzyskanie prawa własności w stosunku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
- 8) Wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale:
 - a) zamienne na czas koniecznej naprawy,
 - b) socjalne w przypadku konieczności wypłaty wysokiego odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.
- 9) Wszystkim lokalom położonym w budynkach przy ul. Reymonta 23 i Batorego 77 nadaje się status lokali socjalnych.

Źródła:

W Wieloletnim Programie Gospodarki Mieszkaniowym Zasobem Gminy Legionowo na lata 2013-2017 wykorzystano materiały uzyskane z Wydziału Inwestycji, Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami, Referatu Lokalowego Urzędu Miasta oraz dokumentację Komunalnego Zakładu Budżetowego.