Rada Miejska w Błoniu
05-870 Błonie, Rynek 6
tel.fax 22 7526333

UCHWAŁA NR XXIII/213/16
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 7 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Błonie.

Na podstawie art.4, art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2016 r. poz. 1610) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz 446 ze zm.) na wniosek Burmistrza Błonia - Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Błonie na lata 2017-2021, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVIII/117/2012 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 5 marca 2012r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Błonie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Tomasz Wiśniewski

UZASADNIENIE

Obowiązek uchwalenia 5-letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błonie, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Błonie.

Opracowanie programu niezbędne jest dla prowadzenia prawidłowej polityki remontowej dotyczącej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności gminy jak i w budynkach stanowiących jedynie współwłasność gminy – wspólnot mieszkaniowych. Ponadto wymagany jest dla prowadzenia prawidłowej polityki czynszowej dla najemców lokali gminnych.

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski

Załącznik
do Uchwały Nr XXIII/213/16
Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 7 listopada 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BŁONIE

Rozdział I

Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie. Prognoza dotycząca jego wzrostu z podziałem na lokale mieszkalne pełnostandardowe, lokale o obniżonym standardzie i lokale socjalne.

§ 1

1. Przyjmuje się za celowe i konieczne podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i w tym celu zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błonie utrzymany będzie w miarę możliwości wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim utworzony zostanie zasób lokali komunalnych.
2. Gmina Błonie tworzy i utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznacza lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na przydział lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyli uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Błonie i prognozy dotyczące wzrostu tego zasobu przedstawia tabela nr 5 i tabela nr 6.
4. Celem podjęcia działań zmierzających do zwiększenia zasobu lokali socjalnych poprzez wytypowanie budynków, w których lokale zwalniane przez dotychczasowego najemcę przeznaczone będą na lokale socjalne. Wykaz budynków, przedstawia tabela nr.7.
5. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:
   a) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne
   b) modernizację budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
6. W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział II

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Błonie oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.

§ 2

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancja mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

2. Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku i sposób ich użytkowania.
3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Błonie inwestycji i remontów w takim zakresie aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Błonie.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie przedstawia tabela nr 8.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku a jako efekt końcowy termomodernizacja obiektów.
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
   a) maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
   b) określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu.
   c) świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych,
7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w kadym roku kalendarzowym w terminie do końca sierpnia danego roku tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, zabezpieczone zostały w budżecie gminy na kolejny rok.
8. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Błonie a także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta - przedstawia tabela nr 9.

Rozdział III

Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie, nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych Zakładu Usług Komunalnych oraz środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
   1) z budżetu gminy,
   2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
   3) wpływy z tytułu wpłat właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu wykonanych remontów nieruchomości,
   4) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
   5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

§ 4

Partycypacja Gminy Błonie w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

§ 5

1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
2. Przewiduje się. iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która winna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym – a także będą pochodziły ze środków gminy przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 10.
5. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 6 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.
6. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie.

§ 6

1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Błoniu.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:
   - prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
   - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,
   - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale:
   - w budynkach wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne,
   - w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich zły stan techniczny,
   - których najem związany jest ze stosunkiem pracy.
   - budynków wyłączonych z zasobu gminy odrębną uchwałą Rady Miejskiej
5. Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Błonie, następować będzie sprzedaż ok. 13 lokali mieszkalnych.

Rozdział V

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie.

§ 7

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Błonie wykonuje Zakład Usług Komunalnych w Błoniu.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Błonie prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
4. Zakład Usług Komunalnych zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych członkiem, których jest gmina.
5. Za celowe uznaje się również podjęcie takich działań, które umożliwią Zakładowi Usług Komunalnych odejście od roli „zarządu przymusowego" dla wspólnot mieszkaniowych w kierunku zawarcia umów o zarządzanie (administrowanie) – zawartych z zarządami wspólnot mieszkaniowych wybranych zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Błonie wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje :podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 9

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe,
2) czynsz za lokale socjalne,
3) czynsz wolny.

§ 10

1. **Miesięczne stawki czynszu najmu 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Burmistrz Błonia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.**
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Błonie i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.
3. Czynsz wolny, o którym mowa w § 9 pkt 3 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej budynku.
4. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w pkt 4, następować będzie wg zasady określonej w § 11.

§ 11

Ustala się, iż stawki czynszu, o których mowa w § 10 mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

§ 12

Ustala się, iż oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

§ 13

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

§ 14

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową
2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
   1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
      a) lokale mieszkalne bez c.o o pełnym wyposażeniu technicznym - 90% stawki bazowej
      b) lokale mieszkalne z łazienką i w.c bez c.o i gazu - 80% stawki bazowej
      c) lokale mieszkalne tylko z w.c lub łazienką - 65% stawki bazowej
      d) mieszkanie tylko z instalacją wodno-kanalizacyjną - 50% stawki bazowej
      e) mieszkanie bez wyposażenia technicznego - 40% stawki bazowej
   2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:
      a) lokale mieszkalne z c.o o pełnym wyposażeniu technicznym - 100% stawki bazowej
      b) lokale mieszkalne o pełnym wyposażeniu technicznym w budynku przy:
      – ul. Grodziska 15 i Sochaczewska 15 w Błoniu - 100% stawki bazowej
      – ul. Sochaczewska 2 - 150% stawki bazowej
      c) lokale mieszkalne o pełnym wyposażeniu technicznym w budynku przy ul. Engelmana w Błoniu - 200% stawki bazowej.
3. Zapisów ust.2 pkt 1 lit. a i b nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o., zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.
4. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 15

Ustala się, iż czynsz najmu dla lokali tzw. „wolnostanów" tzn. lokali wolnych prawnie przekazanych wynajmującemu a oddawanych ponownie w najem – może zostać ustalony do 2% wartości odtworzeniowej budynku.

§ 16

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 17

Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 9 płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

§ 18

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie 3,1% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w pkt 1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru określonego zarządzeniem Burmistrza Błonia.
3. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacje gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Błonie.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
   1) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
      - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania
      - likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne)
   2) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,
   3) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiadaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
   4) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

2. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,.
3. Zakłada się stworzenie jednolitej bazy danych dotyczącej lokali wspólnej dla wydziału właściwego do spraw mieszkań i zarządcy lokali wraz z systemem umożliwiającym jej bieżącą aktualizację.

Tabela nr 5 *Stan zasobu mieszkaniowego Gminy i prognozy dotyczące wzrostu tego zasobu.*

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2017 - 2021				
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
	Ilość pow w m^2	Ilość pow w m^2	Ilość pow w m^2	Ilość pow w m^2	Ilość pow w m^2	Ilość pow w m^2
Lokale mieszkalne gminy ogółem	**657** **25 866**	**657** **25 866**	**671** **26 417**	**671** **26 417**	**671** **26 417**	**671** **26 417**
w tym:						
Lokale mieszkalne w budynkach 100% gminy	359 12 581,40	359 12 581,40	373 13 132,57	373 13 132,57	373 13 132,57	373 13 132,57
Lokale mieszkalne gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych *)	298 13 284,71	285 11 220,16	272 10 708,36	259 10 196,57	246 9 684,77	233 9 172,97

*) - z uwzględnieniem prywatyzacji 13 lokali rocznie według wskaźnika za ubiegłe lata

Pozostałe lokale będące w zarządzie gminy (kodeks cywilny)	35 1 230,17	28 984,11	20 702,94	15 527,20	13 456,91	11 386,61

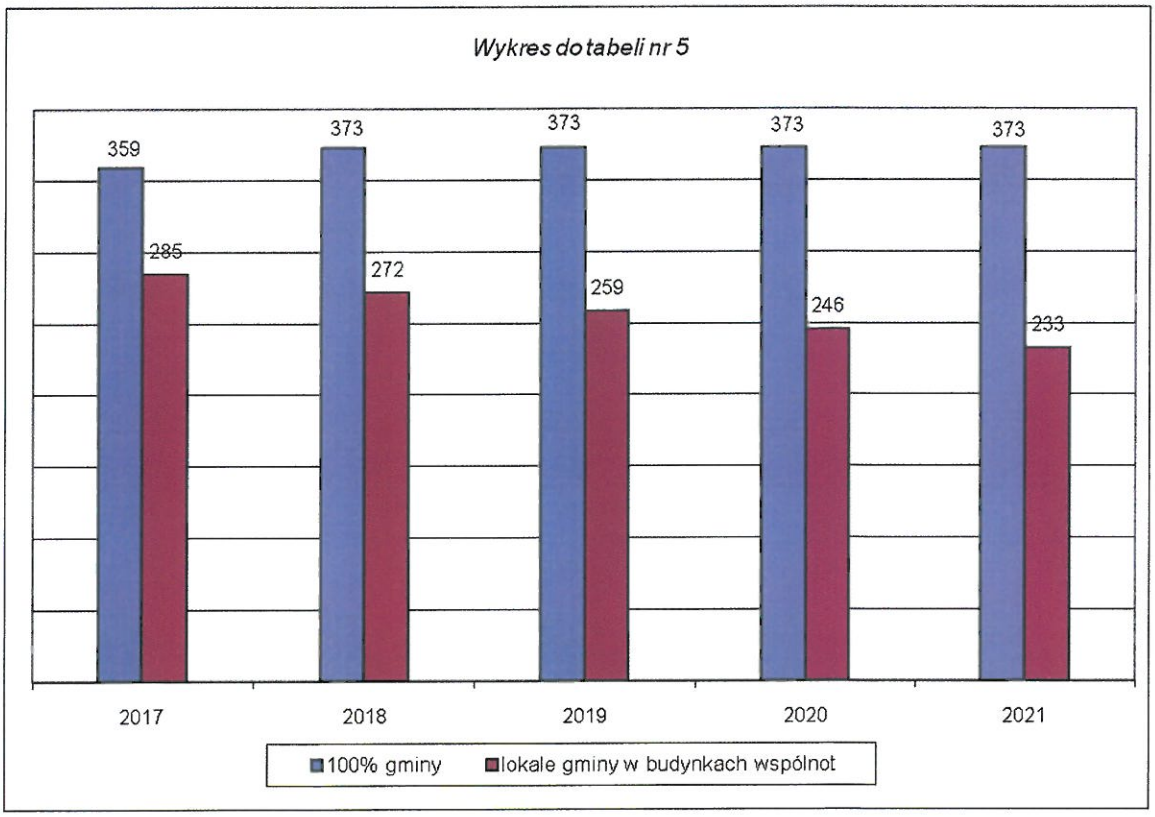


Tabela nr 6 *Stan zasobu mieszkaniowego Gminy i prognozy dotyczące wzrostu tego zasobu bez uwzględniania prywatyzacji.*

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2017 - 2021				
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
	Ilość pow w m^2	Ilość pow w m^2	Ilość pow w m^2	Ilość pow w m^2	Ilość pow w m^2	Ilość pow w m^2
Lokale mieszkalne gminy ogółem	**657** **25 866**	**657** **25 866**	**671** **26 417**	**671** **26 417**	**671** **26 417**	**671** **26 417**
w tym:						
Lokale pełno-standardowe	511 20 117,55	511 20 117,55	525 20 668,72	525 20 668,72	525 20 668,72	525 20 668,72
Lokale socjalne niepełnostandardowe	16 629,9	18 708,64	20 787,38	22 866,11	24 944,85	26 1023,59
Lokale niepełno-standardowe	146 5 748	146 5 748	146 5 748	146 5 748	146 5 748	146 5 748

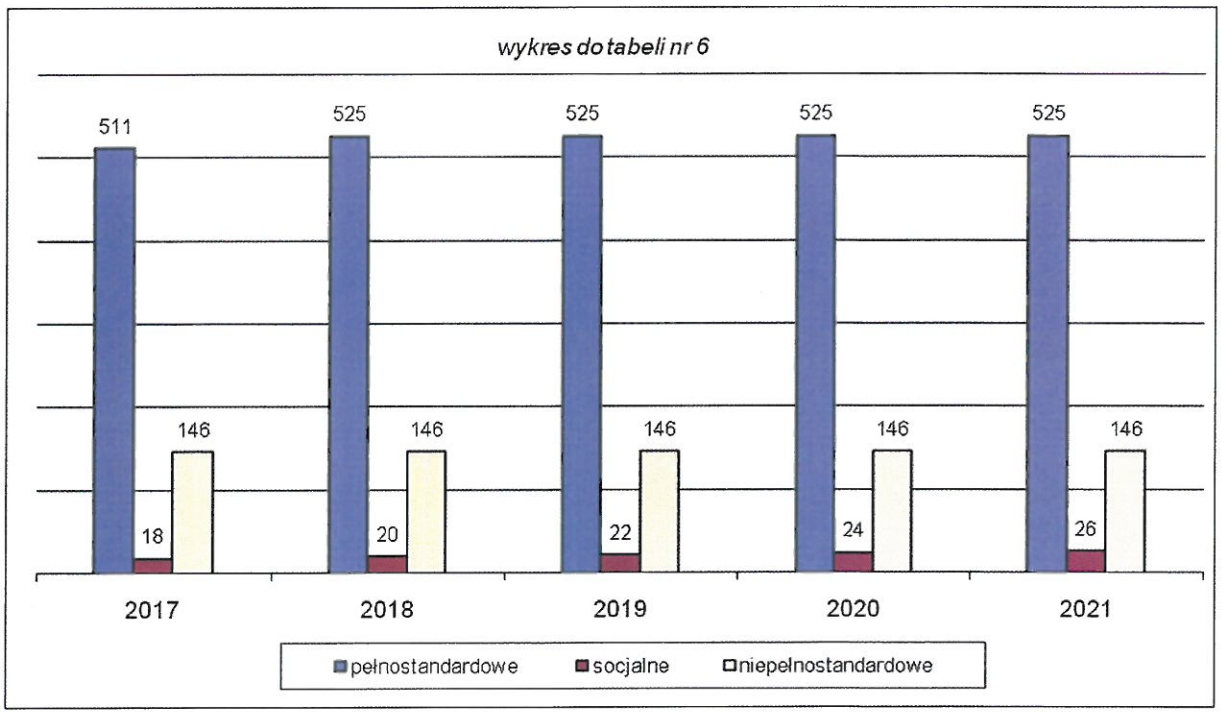


Tabela nr 7 *Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne ze względu na ich stan techniczny mogą zostać przekwalifikowane na lokale socjalne.*

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych
1	11-go Listopada 4	11
2	Harcerska 20	20
3	Harcerska 22	20
4	Harcerska 24	24
5	Harcerska 26	16
6	Harcerska 28	16
7	Św. Jana 1a (Bieniewice)	11
8	Św. Jana 74a i 74 (Bieniewice)	9+2=11
9	Sochaczewska 3	9
10	Wąska 3	4
11	Warszawska 37	8
12	Warszawska 4 i 4a	7
13	Rynek 13	5
14	Warszawska 18	6
15	Piłsudskiego 21	6
16	Kościuszki 8	4
	Razem	178

Tabela nr 8 Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Błonie.

I. Wiek budynków

łącznie budynki wspólnot z udziałem gminy + budynki 100% gminy

Lp.	Lata budowy	Ilość	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1910	1	1,64%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	5	8,20%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	10	16,39%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	24	39,34%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	13	21,31%
6	Wybudowane w latach 1971-1980	2	3,28%
7	Wybudowane po 1980	6	9,84%
	Razem	61	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

łącznie lokale gminne 657

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Ilość	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	200	30,44%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	275	41,86%
	c) ogrzewanie piecowe	182	27,70%
2	instalacja elektryczna	657	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	657	100,00%
4	instalacja gazowa	470	71,54%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	158	24,05%
6	lokale z łazienką i wc	511	77,78%
7	lokale z wc	100	15,22%
8	lokale bez urządzeń	46	7,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	ILOŚĆ	Udział procentowy w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	219	33,33%
2	Dobry	Lokale wyposażone we szystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	151	22,98%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagajacych napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	205	31,20%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	82	12,48%
		Razem	657	100%

Tabela nr 9 Analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych.

Lata	2017	2018	2019	2020	2021
1) DOTYCZĄCA CZĘŚCI WSPÓLNEJ **lokali we wspólnotach mieszkaniowych**	pow.: 41.958 m^2			STAWKA zł/m^2/m-c STAWKA zł/m^2/rok	
Remonty	0,99 11,91	0,79 9,53	0,59 7,15	0,59 7,15	0,79 9,53
Termomodernizacja	0,00 0,00	0,70 8,40	0,80 9,60	0,50 6,00	0,39 4,76

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/					
Dachy	2	1	1	1	1
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elektr)	2	2	1	1	1
Termomodernizacja	0	0	0	0	1
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.	2	2	2	2	2
2) DOTYCZĄCA BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH **100% WŁASNOŚĆ GMINY** (pow.: 25.866 m^2)				STAWKA zł/m^2/m-c STAWKA zł/m^2/rok	
Remonty	5,79 69,60	6,08 73,00	0,64 7,73	0,32 3,87	0,48 5,80
Termomodernizacja	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/					
Dachy	1	2	1	1	1
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elektr)	0	0	0	0	0
Termomodernizacja remonty kapitalne	2	2	1	0	0
Ogólnobudowlane	1	1	1	1	0
2a) DOTYCZĄCA LOKALI GMINNYCH (remonty)					
OGÓŁEM	**0,58** **6,94**	**0,56** **6,77**	**0,36** **4,37**	**0,35** **4,27**	**0,35** **4,22**
w tym : Stolarka okienna	0,160 1,93	0,125 1,50	0,041 0,50	0,033 0,40	0,012 0,15
Stolarka drzwiowa	0,09 1,15	0,83 1,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,016 0,20
Posadzki	0,00 0,00	0,030 0,386	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Pustostany	0,00 0,00	0,32 3,87	0,32 3,87	0,32 3,87	0,32 3,87

Lata	2017	2018	2019	2020	2021
Inwestycje w zł	**1 800 273**	**1 888 218**	**312 978**	**210 549**	**259 177**

Powierzchnia lokali stanowiących 100% własności gminy	25 866 m^2
powierzchnia lokali wykupionych	28 673 m^2
średnia powierzchnia lokalu łącznie z OSM	43,94 m^2

Tabela nr 10 *Koszty eksploatacji i remontów.*

STAWKA zł/m²/m-c
STAWKA zł/m²/rok

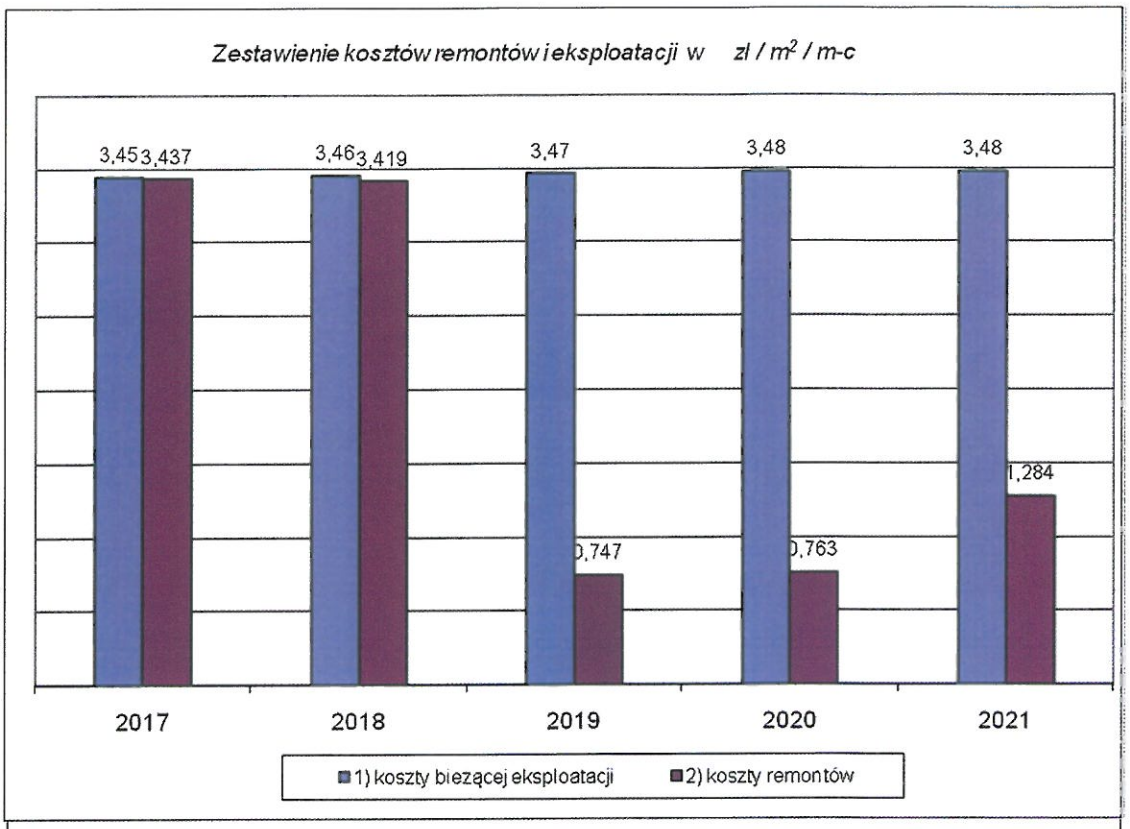
Lata	2017	2018	2019	2020	2021
1) koszty bieżącej eksploatacji	**3,45** **41,37**	**3,46** **41,52**	**3,47** **41,64**	**3,48** **41,76**	**3,48** **41,76**
w tym:					
koszty zarządu nieruchomoscią wspólną	2,79 33,53	2,80 33,60	2,81 33,72	2,82 33,84	2,83 33,96
koszty wynajmującego	0,63 7,55	0,66 7,92	0,66 7,92	0,66 7,92	0,65 7,80
2) koszty remontów	**3,437** **41,245**	**3,419** **41,029**	**0,747** **8,965**	**0,763** **9,154**	**1,284** **15,405**
w tym:					
części wspólnej	0,747 8,965	0,598 7,172	0,139 1,673	0,448 5,379	0,598 7,172
budynków gminy	2,421 29,062	2,559 30,715	0,438 5,266	0,149 1,795	0,224 2,690
lokali gminy	0,268 3,218	0,261 3,142	0,168 2,026	0,165 1,980	0,163 1,957
termorenowacja	0,000 0,000	0,000 0,000	0,000 0,000	0,000 0,000	0,298 3,586
Razem	**6,884** **82,615**	**6,879** **82,549**	**4,217** **50,605**	**4,242** **50,914**	**4,763** **57,165**
Inwestycje w zł	**4 607 438**	**4 603 757**	**2 822 240**	**2 839 473**	**3 188 092**

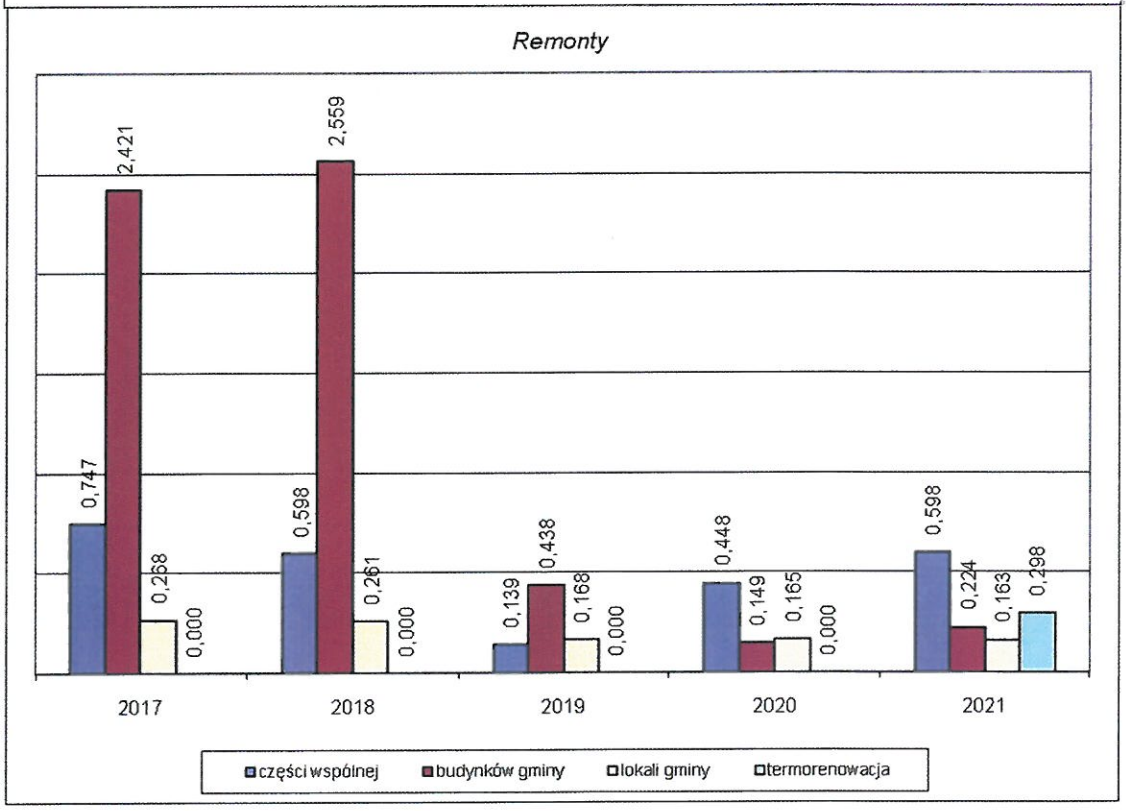
Łączna ilość zarządzanych lokali 1269
o powierzchni 55.770 m²

W tym:

Lokale gminy	657	25.866 m²
Lokale wykupione	577	28.673 m²
Lokale OSM	35	1.230 m²

Wykresy do ***Tabeli nr 10***





Uwaga: Wszystkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od sytuacji gospodarczej gminy mogą ulec zmianom.

Bibliografia

- Materiały uzyskane z ZUK w Błoniu oraz w Urzędzie Miejskim w Błoniu,
- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Błonie na lata 2012 – 2016

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski