

**UCHWAŁA NR XXVIII-146/2016
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 27 października 2016 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Wołomin na lata 2016 – 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz 150 z późn. zm.), Rada Miejska w Wołominie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2016 – 2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Leszek Czarzasty

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII-146/2016
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 27 października 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2016 – 2021



1. Postanowienia ogólne.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2016-2021 zwany w dalszej części „Programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Wołomin.

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.), na radę gminy ustawa nakłada obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowywany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program zawiera następujące zagadnienia:

- 1) charakterystykę zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin oraz prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb mieszkaniowych oraz plan remontów i modernizacji, który wynika ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) politykę Gminy Wołomin w zakresie sprzedaży mieszkań oraz planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) zasady oraz sposób zarządzania lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy obecnie i w kolejnych latach;

7) wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, tj.: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami oraz wydatki inwestycyjne;

8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Wołomin w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, prowadzącym w szczególności do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Wołomin;
- 3) poprawy stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ilekoć w dokumencie jest mowa o:

- 1) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wołomin na lata 2016 – 2021;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wołomin;
- 3) Przedsiębiorstwie Komunalnym – należy to rozumieć Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o.o. w Wołominie;
- 4) OSM (Ochrona Substancji Mieszkaniowej) - należy przez to rozumieć budynki stanowiące mienie opuszczone objęte ochroną substancji mieszkaniowej, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin.

2. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w latach 2016-2021.

Gmina zobowiązana jest do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Wołomin na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminny lub w inny sposób.

Mieszkaniowy zasób Gminy Wołomin objęty Programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy, lokale będące w części ułamkowej własnością Gminy, lokale w budynkach wspólnotowych oraz lokale w budynkach OSM.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin, według stanu na dzień 31.07.2016r., wchodzi 877 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 31 327,68 m², w tym:

- 1) 106 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 3 306,29 m² (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,
- 2) 323 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej 12 580,96 m² (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach wspólnotowych (ze wspólnotą mieszkaniową),
- 3) 429 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 14 722,99 m² położonych w budynkach OSM,
- 4) 19 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 717,44 m² położonych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin – stan na 31.07.2016 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
100% własność Gminy	18	106	3 306,29
Budynki wspólnotowe	51	323	12 580,96
Budynki OSM	45	429	14 722,99
Współwłasność Gminy	5	19	717,44
Razem	119	877	31 327,68

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie

Z zasobu mieszkaniowego zostały wydzielone lokale przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

Gmina posiada 26 lokali socjalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 643,68 m², położonych w budynkach stanowiących własność Gminy i OSM. Wśród lokali socjalnych znajdują się lokale: 1- izbowe, 1-pokojowe i 2-pokojowe.

Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony. W przypadku szczególnie trudnej sytuacji materialnej, w której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale ustalającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, można przedłużyć umowę najmu na następny okres.

W celu zwiększenia liczby lokali socjalnych Gmina będzie przekształcać lokale komunalne o niskim standardzie na lokale socjalne.

Tabela 2. Lokale socjalne na terenie Gminy - stan na 31.07.2016 r.

Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Litewska 3	12	259,20
Poznańska 4	5	193,39
Polska 13	5	130,59
Miła 29 m 8	1	12,07
Wileńska 47 m 6	1	17,38
Kościelna 12 m 9	1	13,20
Kościelna 45 m 1A	1	17,85
Razem	26	643,68

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie

Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy wraz z ich stanem technicznym prezentują Tabele 3 – 6.

Tabela 3. Budynki Gminy

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Pow. użytkowa lokali (bez pomieszczeń przynależnych)	Rok budowy	Stan techniczny budynków
1	ul. Daszyńskiego 3	1	39,30	1935	zadowalający
2	ul. Kościelna 34	8	200,48	1930	zadowalający
3	ul. Kościuszki 15	4	130,66	1935	zadowalający
4	ul. Legionów 43	3	108,20	1920	zadowalający
5	ul. Mickiewicza 2	7	251,86	1914	mierny / zły
6	ul. Ogrodowa 1	9	192,96	1920	mierny / zły
7	ul. Ogrodowa 7	4	124,20	1925	zadowalający
8	ul. Piłsudskiego 59	7	306,32	1960	zadowalający
9	ul. Warszawska 26	8	242,76	1930	zadowalający
10	ul. Warszawska 31	5	147,00	1920	mierny / zły
11	ul. Kobyłkowska 15	4	259,80	1962	zadowalający
12	ul. Kościelna 15	3	97,57	1930	zadowalający
13	ul. Kurkowa 4/6	2	99,26		zadowalający
14	ul. Wileńska 48	17	438,26	1925	zły
15	Szkoła Podstawowa w Czarnej	2	84,48		zadowalający
16	ul. Litewska 3	12	259,20	1972	zadowalający
17	ul. Poznańska 4	5	193,39	1928	zadowalający
18	ul. Polska 13	5	130,59	1977	zadowalający
Razem		106	3 306,29	-	-

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie

Tabela 4. Budynki wspólnotowe

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych	Liczbagminnych lokali mieszkalnych	Pow. uż. lokali gminnych (bez pomieszczeń przynależnych) w m ²	Stan techniczny budynku
1	Al. Armii Krajowej 58	36	29	7	318,42	dobry

2	Al. Armii Krajowej 60	35	28	7	392,06	dobry
3	ul. Błotna 23 (I, II i III etap)	88	35	53	2010,52	zadowalający
4	ul. Kobyłkowska 22	30	26	4	190,74	dobry
5	ul. Kobyłkowska 24	30	24	6	274,91	dobry
6	ul. Kościelna 1	22	17	5	169,01	dobry
7	ul. Kościelna 17	30	22	8	326,64	dobry
8	ul. Kościelna 22	13	7	6	203,96	zadowalający
9	ul. Kościelna 31	10	4	6	200,19	zadowalający
10	ul. Legionów 20	5	1	4	179,53	zadowalający
11	ul. Legionów 28	4	1	3	76,53	mierny
12	ul. Legionów 32	14	1	13	374,02	mierny
13	ul. Legionów 49	7	1	6	180,77	mierny
14	ul. Lipińska 17	20	19	1	47,40	dobry
15	ul. Mariańska 9	23	19	4	204,26	dobry
16	ul. Mariańska 11	40	37	3	118,66	dobry
17	ul. Mariańska 14/16	18	8	10	417,50	dobry
18	ul. Moniuszki 10	11	8	3	52,88	zadowalający
19	ul. Moniuszki 20	18	16	2	93,37	dobry
20	ul. Moniuszki 22a	10	10	-	-	zadowalający
21	ul. Moniuszki 23	30	21	9	394,09	dobry
22	ul. Moniuszki 24	24	22	2	92,01	dobry
23	ul. Polna 1	30	27	3	136,97	dobry
24	ul. Polna 2	20	18	2	93,60	dobry
25	ul. Polna 3	30	28	2	101,40	dobry
26	ul. Polna 4	20	20	-	-	dobry
27	ul. Polna 9	40	36	4	168,62	dobry
28	ul. Polna 11	40	34	6	250,57	dobry
29	ul. Sienkiewicza 2	6	1	5	138,45	zły
30	ul. Sienkiewicza 31	18	15	3	149,76	dobry
31	ul. Sienkiewicza 33	19	16	3	101,67	dobry
32	ul. Sikorskiego 24	24	18	6	233,08	dobry
33	ul. Sikorskiego 26	18	12	6	270,03	dobry
34	ul. Sikorskiego 88	42	19	23	1000,51	dobry
35	ul. Chopina 3	20	2	18	464,68	mierny
36	ul. Warszawska 4	11	6	5	181,84	zadowalający
37	ul. Warszawska 5	30	27	3	124,97	dobry
38	ul. Warszawska 8	21	19	2	88,26	dobry
39	ul. Warszawska 29	13	3	10	270,38	mierny/zły
40	ul. Warszawska 32	30	23	7	281,99	dobry
41	ul. Wileńska 3	24	21	3	115,79	dobry
42	ul. Wileńska 5	24	22	2	84,65	dobry
43	ul. Wileńska 7	24	20	4	192,57	dobry
44	ul. Wileńska 25	18	9	9	337,55	dobry
45	ul. Wileńska 29	12	12	-	-	dobry
46	ul. Wileńska 60/64	18	17	1	35,27	dobry
47	ul. Wileńska 61	28	17	11	506,27	dobry
48	ul. Wileńska 63	20	16	4	182,36	dobry
49	ul. Wileńska 66	23	19	4	167,08	dobry
50	ul. Wileńska 68	30	23	7	306,30	dobry
51	ul. Żelazna 12	10	2	8	278,87	mierny
Razem		1181	858	323	12 580,96	

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie

Tabela 5. Budynki OSM

L. p.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Pow. lokali mieszkalnych	Stan techniczny budynków
1	ul. Kościelna 12	14	466,04	mierny/zły

2	ul. Legionów 47	8	178,36	mierny
3	ul. Moniuszki 22	7	263,25	mierny
4	ul. 6-go Września 3	12	435,94	zadowolający
5	ul. 6-go Września 10	3	124,68	zadowolający
6	ul. 6-go Września 2	6	307,60	mierny
7	ul. 6-go Września 5	11	394,58	mierny
8	ul. 6-go Września 7	13	382,41	zły
9	ul. 6-go Września 9	14	479,50	mierny/zły
10	ul. Cementowa 7	5	175,20	mierny/zły
11	ul. Duczkowska 2	8	315,10	mierny
12	ul. Korsaka 3	2	111,70	mierny
13	ul. Kościelna 41	5	238,79	zadowolający/mierny
14	ul. Kościelna 43	6	218,50	zadowolający/mierny
15	ul. Kościelna 45	11	381,95	zadowolający/mierny
16	ul. Legionów 18	3	106,10	mierny
17	ul. Legionów 4	13	476,70	mierny/zły
18	ul. Legionów 51	10	327,40	zadowolający
19	ul. Legionów 56	9	200,20	zły
20	ul. Lipińska 44	15	448,30	mierny
21	ul. Mickiewicza 20	4	127,14	zadowolający
22	ul. Miła 29	9	259,39	mierny
23	ul. Nowa 4	12	594,20	zadowolający
24	ul. Ogrodowa 11	9	299,80	zadowolający
25	ul. Powstańców 3	6	301,93	zadowolający
26	ul. Poznańska 1	9	251,20	mierny
27	ul. Sienkiewicza 12	7	220,20	zły
28	ul. Sienkiewicza 18	10	288,65	mierny
29	ul. Sienkiewicza 32	11	227,34	mierny
30	ul. Sienkiewicza 8	6	229,18	mierny
31	ul. Sikorskiego 15	12	403,03	mierny
32	ul. Sławkowska 2	5	139,00	mierny
33	ul. Sławkowska 5/7	6	214,00	mierny
34	ul. Warszawska 1	8	235,80	mierny
35	ul. Warszawska 10	12	399,60	mierny
36	ul. Warszawska 11	16	530,39	mierny
37	ul. Warszawska 12	10	302,15	mierny
38	ul. Warszawska 13	13	732,43	mierny
39	ul. Warszawska 24	10	460,17	zadowolający
40	ul. Warszawska 28	19	626,96	zły
41	ul. Wileńska 4	12	396,43	mierny
42	ul. Wileńska 8	8	290,60	zadowolający
43	ul. Wileńska 45	21	625,00	zły
44	ul. Wileńska 47	16	434,80	zły
45	Szkoła Podstawowa w Starych Grabiach	3	101,30	zadowolający
RAZEM		429	14 722,99	

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie

Tabela 6. Budynki stanowiące współwłasność Gminy z osobami fizycznymi

L p.	Adres	Udział Gminy	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali	Rok budowy	Stan techniczny budynków
1.	Warszawska 19	½	5	212,20	1925	mierny
2.	Chopina 1	½	3	70,10	1928	zły
3.	Lipińska 50	½	6	238,24	1930	mierny
4.	Kościuszki 9	½	3	99,60	1935	zadowolający
5.	Warszawska 7	½	2	97,30	-	zadowolający
Razem			19	717,44		

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie

Najwięcej lokali tworzących zasób mieszkaniowy Gminy znajduje się w budynkach OSM (prawie 50% wszystkich lokali) oraz w budynkach wspólnotowych (ponad 36% wszystkich lokali). Lokale należące w całości do Gminy stanowią 12% ogólnej liczby lokali. Natomiast najmniej lokali usytuowanych jest w budynkach stanowiących współwłasność Gminy z osobami fizycznymi (niespełna 2% ogólnej liczby lokali).

Z zasobu mieszkaniowego Gminy wyodrębnionych zostało 6 lokali służbowych o łącznej powierzchni użytkowej 211,75 m². Lokale służbowe mieszczą się w placówkach oświatowych w Czarnej, w Starych Grabiach oraz w Duczkach.

Tabela 7. Lokale służbowe na terenie Gminy Wołomin

AdresLokalu służbowego	Liczba lokali	Ogólna powierzchnia lokali (m²)
Szkoła Podstawowa w Czarnej	2	84,48
Szkoła Podstawowa w Starych Grabiach	3	101,30
Szkoła Podstawowa w Duczkach	1	25,97
Razem	6	211,75

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Wołominie

Liczba składanych w każdym roku, przez mieszkańców Gminy wniosków o przydział mieszkania dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej oraz liczba wyroków sądowych o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego, określa wielkość potrzeb mieszkaniowych Gminy.

Łączna liczba wniosków pozytywnie zakwalifikowanych do realizacji w latach 2012 – 2016 wyniosła 468, co szczegółowo prezentuje Tabela 8.

Tabela 8. Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do realizacji w latach 2012 - 2016

Rok	Liczba pozytywnie zakwalifikowanych wniosków do realizacji
2012	84
2013	101
2014	95
2015	95
2016	93

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Wołominie

W okresie 2012-2015 Gmina była zobowiązana do zapewnienia w ciągu roku 18-21 lokali socjalnych. Szacuje się, że taki poziom potrzeb może się utrzymywać w latach objętych Programem, głównie dla najemców zajmujących obecnie budynki OSM.

Osobom zamieszkującym na terenie Gminy, znajdującym się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, powstałej z różnych przyczyn losowych, dzięki współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej, udzielana jest pomoc poprzez zapewnienie im zakwaterowania w różnych ośrodkach, np. mężczyźni przyjmowani są w Schronisku Don Orione w Czarnej, osoby starsze, schorowane w Domach Pomocy Społecznej.

Ośrodek Pomocy Społecznej w Wołominie, zajmuje się również realizacją dodatków mieszkaniowych. Zasady przyznawania, wysokość dofinansowania, wypłacania oraz właściwości organów reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.). O dofinansowanie do czynszu mogą ubiegać się osoby spełniające takie kryteria jak: dochody, powierzchnia mieszkania w stosunku do liczby osób mieszkających oraz wydatki mieszkaniowe zgodne z ustawą.

Dodatek mieszkaniowy jest formą pomocy państwa dla osób, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej i nie są w stanie pokryć kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania.

Na przestrzeni lat 2013 - 2015 realizacja dodatków mieszkaniowych kształtowała się w następujący sposób: w 2013 roku rozpatrzone pozytywnie 1145 wniosków o przyznanie dodatków mieszkaniowych, w 2014 roku 1123 wnioski, a w 2015 roku 1133 wnioski. Liczba wypłat dodatków mieszkaniowych w skali roku kształtuje się odpowiednio: 2013 rok - 6785, 2014 rok - 6741, 2015 rok- 6608. Z powyższego wynika, że liczba przyznanych dodatków mieszkaniowych na przestrzeni analizowanych lat

utrzymuje się na podobnym poziomie. Ponadto ze wsparcia Ośrodka Pomocy Społecznej w Wołominie korzysta rocznie ok. 1500 rodzin w formie pomocy finansowej.

Prognozę potrzeb lokalowych na lata objęte Programem należy oprzeć o dotychczasowe dane dotyczące liczby wniosków zakwalifikowanych do przydziału mieszkania oraz w oparciu o dane dotyczące zasobności materialnej mieszkańców, a także o liczby wydawanych przez PINB decyzji nakazujących rozbiórkę budynków, które z racji na wiek i stan techniczny nie nadają się do zamieszkania.

Szacuje się, że liczba wniosków zakwalifikowanych do przydziału lokalu w latach następnych będzie wyższa w stosunku do lat poprzednich. Spowodowane jest to sytuacją, w której Gmina w każdym roku realizuje tylko część wniosków. Wydłuża się okres oczekiwania na mieszkanie. W pierwszej kolejności zakwaterowywane są osoby, które obecnie mieszkają w budynkach zagrożonych katastrofą budowlaną (otrzymują mieszkanie, a pozostawione nie jest już wykorzystywane do zamieszkania). Istnieje możliwość zmniejszenia się liczby oczekujących na lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2020, po zasiedleniu nowo wybudowanego budynku komunalnego, którego budowa jest obecnie w fazie projektowania, a budowa planowana jest na lata 2017-2018.

Tabela 9. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w latach 2016 - 2021

Rok	Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu
2017	98
2018	102
2019	98
2020	90
2021	86

Źródło: Opracowanie własne

Stan techniczny budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy wynika przede wszystkim z ich wieku. W gminnym zasobie mieszkaniowym znajdują się w głównej mierze budynki wybudowane w pierwszej połowie dwudziestego wieku. Większość budynków wybudowanych w tych latach stanowią tzw. OSM.

Gmina prowadzi działania mające na celu podwyższenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Wykonywane są przyłącza kanalizacyjno-wodociągowe i ciepłownicze do budynków. Stan tych budynków przedstawiają poniższe Tabele.

Tabela 10.

I. Budynki będące własnością Gminy Wołomin

1. Zasób socjalny

L.p.	Adres budynku	Przyłącze wodociągowe	Przyłącze kanalizacji sanitarnej	Przyłącze miejskiej sieci ciepłowniczej	Termomodernizacja budynku	Wymagany remont kapitalny	Wybudowany przed rokiem 1970	Liczba gospodarstw korzystających z pieców
1.	ul. Litewska 3	-	-	-	Nie	Nie	Tak	12
2.	ul. Poznańska 4	+	- / kanalizacja do szamba	-	Nie	Nie	Tak	5
3.	ul. Polska 13	+	- / kanalizacja do szamba	-	Nie	Nie		

2.

Zasób komunalny

L.p.	Adres budynku	Przyłącze wodociągowe	Przyłącze kanalizacji sanitarnej	Przyłącze miejskiej sieci ciepłowniczej	Termomodernizacja budynku	Wymagany remont kapitalny	Wybudowany przed rokiem 1970	Liczba gospodarstw w korzystających z pieców
1.	ul. Daszyńskiego	-	-	-	Nie	Nie	Tak	1

	3							
2.	ul. Kościelna 34	+	+	-	Nie	Nie	Tak	8
3.	ul. Kościuszki 15	+	+	-	Nie	Tak	Tak	4
4.	ul. Legionów 43	+	+	-	Nie	Nie	Tak	3
5.	ul. Mickiewicza 2	+	+	-	Nie	Tak	Tak	7
6.	ul. Ogrodowa 1	+	+	-	Nie	Tak	Tak	9
7.	ul. Ogrodowa 7	+	+	-	Nie	Nie	Tak	4
8.	ul. Piłsudskiego 59	+	+	-	Nie	Nie	Tak	7
9.	ul. Warszawska 26	+	+	+	Nie	Nie	Tak	
10.	ul. Warszawska 31	+	+	-	Nie	Tak	Tak	
11.	ul. Kobyłkowska 15	+	+	-	Nie	Nie	Tak	
12.	ul. Kościelna 15	+	+	+	Nie	Nie	Tak	
13.	ul. Kurkowa 4/6	+	+	-	Nie	Nie	Tak	1
14.	ul. Wileńska 48	+	+	-	Nie	Tak	Tak	17
15.	6 Września 3	+	+	+	Nie	Nie	Tak	

II. Lokale gminne w budynkach wspólnotowych

Lp.	Adres budynku	Przyłącze wodociągowe	Przyłącze kanalizacji sanitarnej	Przyłącze miejskiej sieci ciepłowniczej	Termomodernizacja budynku	Wymagany remont kapitalny	Wybudowany przed rokiem 1970	Liczba gospodarstw korzystających z pieców
1	Al. Armii Krajowej 58	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
2.	Al. Armii Krajowej 60	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
3.	ul. Błotna 23 (I, II i III etap)	+	+	-	Nie	Nie	Nie	
4.	ul. Kobyłkowska 22	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
5.	ul. Kobyłkowska 24	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
6.	ul. Kościelna 1	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
7.	ul. Kościelna 17	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
8.	ul. Kościelna 22	+	+	-	Nie	Nie	Tak	6
9.	ul. Kościelna 31	+	+	-	Tak	Nie	Tak	
10.	ul. Legionów 20	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
11.	ul. Legionów 28	+	+	-	Nie	Tak	Tak	3
12.	ul. Legionów 32	+	+	-	Nie	Tak	Tak	13
13.	ul. Legionów 49	+	+	-	Nie	Tak	Tak	6
14.	ul. Lipińska 17	+	+	+	Tak	Nie	Tak	

15.	ul. Mariańska 9	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
16.	ul. Mariańska 11	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
17.	ul. Mariańska 14/16	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
18.	ul. Moniuszki 10	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
19.	ul. Moniuszki 20	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
20.	ul. Moniuszki 22a	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
21.	ul. Moniuszki 23	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
22.	ul. Moniuszki 24	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
23.	ul. Polna 1	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
24.	ul. Polna 2	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
25.	ul. Polna 3	+	+	+	Nie	Nie	Nie	
26.	ul. Polna 4	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
27.	ul. Polna 9	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
28.	ul. Polna 11	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
29.	ul. Sienkiewicza 2	-	-	-	Nie	decyzja PINB	Tak	5
30.	ul. Sienkiewicza 31	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
31.	ul. Sienkiewicza 33	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
32.	ul. Sikorskiego 24	+	+	+	Nie	Nie	Tak	
33.	ul. Sikorskiego 26	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
34.	ul. Sikorskiego 88	+	+	-	Tak	Nie	Nie	
35.	ul. Szopena 3	+	+	+	Nie	Nie	Tak	
36.	ul. Warszawska 4	+	+	+	Nie	Nie	Tak	
37.	ul. Warszawska 5	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
38.	ul. Warszawska 8	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
39.	ul. Warszawska 29	+	+	-	Nie	Tak	Tak	10
40.	ul. Warszawska 32	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
41.	ul. Wileńska 3	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
42.	ul. Wileńska 5	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
43.	ul. Wileńska 7	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
44.	ul. Wileńska 25	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
45.	ul. Wileńska 29	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
46.	ul. Wileńska 60/64	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
47.	ul. Wileńska 61	+	+	+	Nie	Nie	Nie	
48.	ul. Wileńska 63	+	+	+	Nie	Nie	Nie	
49.	ul. Wileńska 66	+	+	+	Tak	Nie	Tak	
50.	ul. Wileńska 68	+	+	+	Tak	Nie	Nie	
51.	ul. Żelazna 12	+	+	-	Nie	Tak	Tak	8

s

III. Budynki OSM

l.p.	Adres	Przylącze	Przylącze	Przylącze	Termomod	0Wymagan	Wybudowa	Liczba
------	-------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	----------	--------

	budynku	wodociągowe	kanalizacji sanitarnej	miejskiej sieci ciepłowniczej	ernizacja budynku	y remont kapitalny	ny przed rokiem 1970	gospodars tw korzystających z pieców
1.	ul. Kościelna 12	+	+	-	Nie	Tak	Tak	14
2.	ul. Legionów 47	+	+	-	Nie	Tak	Tak	8
3.	ul. Moniuszki 22	+	+	-	Nie	Tak	Tak	7
4.	ul. 6-go Września 10	+	+	-	Nie	Nie	Tak	3
5.	ul. 6-go Września 2	+	+	-	Nie	Tak	Tak	6
6.	ul. 6-go Września 5	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
7.	ul. 6-go Września 7	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
8.	ul. 6-go Września 9	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
9.	ul. Cementowa 7	+	+	-	Nie	Tak	Tak	5
10.	ul. Duczowska 2	+	+	-	Nie	Tak	Tak	8
11.	ul. Korsaka 3	-	+	-	Nie	Tak	Tak	
12.	ul. Kościelna 41	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
13.	ul. Kościelna 43	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
14.	ul. Kościelna 45	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
15.	ul. Legionów 18	+	-/ kanalizacja do szamba	-	Nie	Tak	Tak	3
16.	ul. Legionów 4	- /woda podłączona z budynku sąsiedniego	- / kanalizacja przyłączona do przyłącza budynku sąsiedniego	-	Nie	Tak	Tak	13
17.	ul. Legionów 51	+	+	-	Nie	Tak	Tak	10
18.	ul. Legionów 56	+	+	-	Nie	Tak	Tak	9
19.	ul. Lipińska 44	+	+	-	Nie	Tak	Tak	15
20.	ul. Mickiewicza 20	+	+	-	Nie	Nie	Tak	4
21.	ul. Miła 29	-	-	-	Nie	Tak	Tak	9
22.	ul. Nowa 4	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
23.	ul. Ogrodowa 11	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
24.	ul. Powstańców 3	+	+	+	Nie	Nie	Tak	
25.	ul. Poznańska 1	+	-	-	Nie	Tak	Tak	9
26.	ul. Sienkiewicza 12	-	-	-	Nie	Tak	Tak	7
27.	ul. Sienkiewicza 18	+	- / kanalizacja do szamba	-	Nie	Tak	Tak	10
28.	ul. Sienkiewicza 32	-	-	-	Nie	Tak	Tak	11

29.	ul. Sienkiewicza 8	+	+	-	Nie	Nie	Tak	6
30.	ul. Sikorskiego 15	+	+	-	Nie	Tak	Tak	12
31.	ul. Sławkowska 2	+	+	-	Nie	Tak	Tak	5
32.	ul. Sławkowska 5/7	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
33.	ul. Warszawska 1	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
34.	ul. Warszawska 10	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
35.	ul. Warszawska 11	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
36.	ul. Warszawska 12	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
37.	ul. Warszawska 13	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
38.	ul. Warszawska 24	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
39.	ul. Warszawska 28	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
40.	ul. Wileńska 4	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
41.	ul. Wileńska 8	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
42.	ul. Wileńska 45	+	+	+	Nie	Tak	Tak	
43..	ul. Wileńska 47	+	+	-	Nie	Tak	Tak	1

IV Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy z osobami fizycznymi

L.p.	Adres budynku	Przyłącze wodociągowe	Przyłącze kanalizacji sanitarnej	Przyłącze miejskiej sieci ciepłowniczej	Termomodernizacja budynku	Wymagany remont kapitalny	Wybudowany przed rokiem 1970	Liczba gospodarstw korzystających z pieców
1.	ul. Kościuszki 9	+	- / kanalizacja do szamba/ przyłącze-własność prywatna	-	Nie	Nie	Tak	
2.	ul. Lipińska 50	+	+	-	Nie	Tak	Tak	3
3.	ul. Szopena 1	+	+	+	Nie	decyzja PINB	Tak	6
4.	ul. Warszawska 7	+	+	-	Nie	Nie	Tak	
5.	ul. Warszawska 19	+	+	+	Nie	Tak	Tak	

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy w znacznej mierze posiadają przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne. Dostęp do centralnego ogrzewania stanowi ok. 30% zasobu. Termomodernizacji i remontów wymagają budynki w głównej mierze wybudowane przed rokiem 1970 i stanowiące OSM.

Przewiduje się ogólne zmniejszenie się zasobu mieszkaniowego Gminy w latach prognozy, poprzez sukcesywną sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych oraz w wyniku ubytku budynków

OSM. Jednocześnie wzrośnie liczba lokali komunalnych w 2018 roku, po zakończeniu budowy 30-lokalowego budynku Gminy w Nowych Lipinach.

Tabela 11 Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin do 2021 r.

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Budynki Gminy						
Liczba budynków	18	18	19	20	20	19
Liczba lokali	106	106	136	135	132	132
Budynki wspólnotowe						
Liczba budynków	51	50	50	49	49	48
Liczba lokali	323	318	313	307	300	290
Budynki OSM						
Liczba budynków	45	45	44	44	43	43
Liczba lokali	429	426	420	418	415	413
Współwłasność ułamkowa Gminy						
Liczba budynków	5	5	5	5	4	4
Liczba lokali	19	17	16	15	13	12
Lokale socjalne						
Liczba budynków	7	7	8	10	10	11
Liczba lokali	26	28	31	34	36	39

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 12 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
budynki Gminy	18	18	19	20	20	19
<i>stan techniczny budynku</i>						
dobry	0	1	2	2	3	3
zadowolający	14	13	13	14	14	13
mierny	0	1	1	3	2	2
mierny/zły	3	2	2	1	1	1
zły	1	1	1	0	0	0
budynki wspólnotowe	51	50	50	49	49	48
<i>stan techniczny budynku</i>						
dobry	37	36	36	37	38	35
zadowolający	7	7	7	7	7	9
mierny	5	5	5	4	4	4
mierny/zły	1	1	1	1	0	0
zły	1	1	1	0	0	0
budynki OSM	45	45	44	44	43	43
<i>stan techniczny budynku</i>						
dobry	0	0	0	0	0	0
zadowolający	10	10	9	9	8	6
zadowolający/mierny	3	3	2	2	1	1
mierny	22	22	21	21	22	24
mierny/zły	4	4	5	5	4	4
zły	6	6	7	7	8	8
współwłasność Gminy z osobami fizycznymi	5	5	5	5	4	4
<i>stan techniczny budynku</i>						
dobry	0	0	0	0	0	0
zadowolający	2	2	2	2	2	2
mierny	2	2	2	2	2	2
zły	1	1	1	1	0	0

Źródło: Opracowanie własne

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2016-2021.

Zdecydowana większość budynków, jak i samych lokali mieszkalnych wymaga przeprowadzenia prac remontowych i modernizacji. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego wskazuje na konieczność dostosowania ich kondycji do ogólnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Zwiększenie przeprowadzanych prac remontowych wpłynie na poprawę i zabezpieczenie między innymi konstrukcji budynków, instalacji technicznych, poprawę zabezpieczenia przeciwpożarowego, oraz podwyższenie standardu lokali mieszkalnych.

Jako główne działania związane z poprawą warunków mieszkaniowych mieszkańców, obniżenie bieżących kosztów utrzymania budynków, zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczeniem mienia Gminy wskazuje się:

- 1) kontrolę oraz wymianę instalacji elektrycznej,
- 2) kontrolę oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) nadzór nad przewodami wentylacyjnymi, dymowymi i spalinowymi oraz ich remont,
- 4) roboty dekarско–blacharskie oraz wymiana pokrycia dachu na budynkach pokrytych materiałem zawierającym azbest,
- 5) osuszanie budynków, modernizacja i termomodernizacja budynków,
- 6) remonty balkonów i klatek schodowych,
- 7) remonty pustostanów,
- 8) niezwłoczne usuwanie bieżących awarii.

Prace remontowe wykonywane będą przede wszystkim ze środków bieżących, a także w wyniku wypracowanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne oszczędności.

Zakres potrzeb remontowych poszczególnych budynków będących w zasobie mieszkaniowym Gminy sporządzany jest na podstawie dokumentacji technicznej (tj. protokoły z okresowych przeglądów technicznych).

Tabela 13. Wykaz potrzeb remontowych oraz ich szacunkowy koszt

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Ilość robót	Koszt poszczególnych robót	Całkowity koszt remontu
1	6-go Września 2	Remont dachu	307 m2	23000	333800
		Wymiana instalacji elektrycznej	6 lokali	28000	
		Remont stropów i podłóg	380 m2	191000	
		Termomodernizacja budynku	660 m2	75800	
		Remont klatki schodowej		16000	
2	6-go Września 3	Wymiana instalacji elektrycznej	12 lokali	40000	141000
		Wymiana ław kominarskich	15 mb	2300	
		Remont klatki schodowej		10000	
		Remont dachu	330 m2	23200	
		Termomodernizacja budynku	570 m2	65500	
3	6 – go Września 5	Remont dachu	290 m2	21000	327000
		Wymiana instalacji elektrycznej	11 lokali	43500	
		Remont stropów i podłóg	395 m2	193500	
		Remont klatki schodowej		25000	
		Termomodernizacja budynku	380 m2	44000	
4	6 -go Września 7	Remont dachu	300 m2	22000	276000
		Wymiana instalacji elektrycznej	13 lokali	45000	
		Remont stropów i podłóg	380 m2	186000	
		Remont klatki schodowej		23000	
5	6 -go Września 9	Remont dachu	300 m2	22000	475000
		Wymiana instalacji elektrycznej	15 lokali	52000	
		Remont balkonów	8	32000	
		Remont klatki schodowej		25000	
		Termomodernizacja budynku	730 m2	84000	

		Remont stropów i podłóg	370 m2	260000	
6	6 – go Września 10	Wymiana instalacji elektrycznej	2 lokale	10000	59500
		Remont dachu	230 m2	15000	
		Termomodernizacja budynku	170 m2	19500	
7	Cementowa 7	Remont dachu	180 m2	15000	133500
		Wymiana instalacji elektrycznej	5 lokali	23000	
		Remont stropów i podłóg	105 m2	51500	
		Termomodernizacja budynku	330 m2	39000	
		Remont klatki schodowej		20000	
8	Duczkowska 2	Wymiana instalacji elektrycznej	9 lokali	31000	256000
		Termomodernizacja budynku	410 m2	47000	
		Remont stropów i podłóg	330 m2	160000	
		Remont klatek schodowych		18000	
9	Korsaka 3	Wymiana instalacji elektrycznej	2 lokale	7000	92500
		Termomodernizacja budynku	160 m2	18500	
		Remont klatki schodowej		15000	
		Remont stropów i podłóg	105 m2	52000	
10	Kościelna 12	Remont dachu	107 m2	21000	352000
		Wymiana instalacji elektrycznej	14 lokali	55000	
		Wymiana ław kominarskich	20 mb	3000	
		Termomodernizacja budynku	790 mb	91000	
		Remont stropów i podłóg	320 m2	157000	
		Remont klatek schodowych		25000	
11	Kościelna 22	Remont dachu	580 m2	33500	321000
		Wymiana instalacji elektrycznej	8 lokali	33000	
		Remont stropów i podłóg	320 mb	157000	
		Termomodernizacja budynku	620 m2	71500	
		Remont klatek schodowych		26000	
12	Kościelna 31	Wymiana instalacji elektrycznej	6 lokali	21000	34000
		Remont klatki schodowej		13000	
13	Kościelna 34	Wymiana instalacji elektrycznej	6 lokali	21000	146000
		Remont klatki schodowej		15000	
		Termomodernizacja budynku	340 m2	39000	
		Remont dachu	170 m2	14000	
		Remont stropów i podłóg	115 m2	57000	
14	Kościelna 41	Remont dachu	250 m2	20000	168000
		Wymiana instalacji elektrycznej	3 lokale	16000	
		Termomodernizacja budynku	330 m2	38000	
		Remont balkonów	2 szt	6000	
		Remont klatki schodowej		15000	
		Remont stropów i podłóg	150 m2	73000	
15	Kościelna 43	Wymiana instalacji elektrycznej	4 lokale	20000	228000
		Termomodernizacja budynku	340 m2	40000	
		Remont stropów i podłóg	300 m2	147000	
		Remont dachu	260 m2	21000	
16	Kościelna 45	Wymiana instalacji elektrycznej	7 lokali	28000	262000
		Termomodernizacja budynku	450 m2	52000	
		Remont dachu	260 m2	21000	
		Remont stropów i podłóg	300 m2	147000	
		Remont klatki schodowej		14000	
17	Kościuszki 9	Remont klatki schodowej		14000	59500
		Termomodernizacja budynku	320 m2	37000	
		Wymiana instalacji elektrycznej		8500	
18	Kościuszki 15	Wymiana instalacji elektrycznej	2 lokale	12000	107000
		Termomodernizacja budynku	250 m2	29000	
		Remont stropów i podłóg	100 m2	49000	
		Remont klatki schodowej		17000	
19	Legionów 4	Remont dachu	430 m2	28000	339000

		Remont stropów i podłóg	300 m2	146000	
		Wymiana instalacji elektrycznej	14 lokali	55000	
		Termomodernizacja budynku	700 m2	80000	
		Wzmocnienie nadproży	14 szt	10000	
		Remont klatki schodowej		20000	
20	Legionów 18	Remont dachu	180 m2	16000	152500
		Wymiana instalacji elektrycznej	5 lokali	22000	
		Termomodernizacja budynku	270 m2	31500	
		Remont stropów i podłóg	130 m2	64000	
		Przyłącze kanalizacyjne		7000	
		Remont klatki schodowej		12000	
21	Legionów 20	Wymiana instalacji elektrycznej	8 lokali	32000	93000
		Remont balkonów	2	7000	
		Termomodernizacja budynku	350 m2	40000	
		Remont klatki schodowej		14000	
22	Legionów 28	Remont dachu	215 m2	17000	123000
		Remont stropów i podłóg	100 m2	49000	
		Remont klatki schodowej		10000	
		Remont balkonów	3	10000	
		Termomodernizacja budynku	320 m2	37000	
23	Legionów 43	Remont dachu	220 m2	18000	79500
		Wymiana instalacji elektrycznej	4 lokale	18000	
		Termomodernizacja budynku	270 m2	31500	
		Remont klatki schodowej		12000	
24	Legionów 47	Wymiana instalacji elektrycznej	7 lokali	30000	155000
		Termomodernizacja budynku	220 m2	26000	
		Remont stropów i podłóg	175 m2	85000	
		Remont klatki schodowej		14000	
25	Legionów 49	Wymiana instalacji elektrycznej	6 lokali	25000	169500
		Remont stropów i podłóg	200 m2	98000	
		Termomodernizacja budynku	270 m2	32000	
		Remont klatki schodowej		14500	
26	Legionów 51	Remont dachu	250 m2	18000	250000
		Wymiana instalacji elektrycznej	8 lokali	31000	
		Remont balkonów	4	12000	
		Termomodernizacja budynku	450 m2	52000	
		Remont stropów i podłóg	250 m2	123000	
		Remont klatki schodowej		14000	
27	Legionów 56	Wymiana instalacji elektrycznej	7 lokali	30000	177500
		Termomodernizacja budynku	330 m2	38000	
		Remont stropów i podłóg	160 m2	78500	
		Remont dachu	205 m2	16000	
		Remont klatki schodowej		15000	
28	Lipińska 44	Wymiana instalacji elektrycznej	12 lokali	45000	324000
		Termomodernizacja budynku	530 m2	61000	
		Remont stropów i podłóg	400 m2	190000	
		Remont klatek schodowych		28000	
29	Lipińska 50	Remont dachu	250 m2	20000	190000
		Wymiana instalacji elektrycznej	5 lokali	22000	
		Termomodernizacja budynku	300 m2	34000	
		Remont stropów i podłóg	210 m2	100000	
		Remont klatki schodowej		14000	
30	Mickiewicza 20	Wymiana instalacji elektrycznej	15 lokali	20000	138000
		Termomodernizacja budynku	300 m2	34000	
		Remont klatki schodowej		15000	
		Remont balkonów	3	10000	
		Remont stropów i podłóg	120 m2	59000	

31	Miła 29	Remont dachu	300 m2	22000	206000
		Wymiana instalacji elektrycznej	7 lokali	29000	
		Remont klatki		14000	
		Termomodernizacja budynku	340 m2	40000	
		Remont stropów i podłóg	185 m2	90000	
		Przyłącze wodne i kanalizacyjne		11000	
32	Moniuszki 22	Remont dachu i kominów	280 m2	19000	222000
		Wymiana instalacji elektrycznej	7 lokali	29000	
		Remont stropów i podłóg	240 m2	110000	
		Termomodernizacja budynku	450 m2	52000	
		Remont klatki schodowej		12000	
33	Nowa 4	Remont dachu	370 m2	25000	334000
		Remont stropów i podłóg	400 m2	190000	
		Termomodernizacja budynku	590 m2	68000	
		Remont klatki schodowej		18000	
		Wymiana instalacji elektrycznej	8 lokali	33000	
34	Ogrodowa 1	Remont stropów i podłóg	160 m2	78000	165000
		Wymiana instalacji elektrycznej	7 lokali	29000	
		Termomodernizacja budynku	370 m2	43000	
		Remont klatki schodowej		15000	
35	Ogrodowa 7	Wymiana instalacji elektrycznej	2 lokale	10000	112000
		Termomodernizacja budynku	310 m2	36000	
		Remont balkonów	3	8000	
		Remont stropów i podłóg	90 m2	45000	
		Remont klatki schodowej		13000	
36	Ogrodowa 11	Wymiana instalacji elektrycznej	6 lokali	22000	178000
		Termomodernizacja budynku	380 m2	46000	
		Remont dachu	190 m2	17000	
		Remont stropów i podłóg	190 m2	93000	
37	Piłsudskiego 59	Wymiana instalacji elektrycznej	4 lokale	17000	115000
		Remont dachu	280 m2	21000	
		Remont klatki schodowej		16000	
		Termomodernizacja budynku	530 m2	61000	
38	Powstańców 3	Wymiana instalacji elektrycznej	4 lokale	18000	97000
		Remont klatki schodowej		15000	
		Termomodernizacja budynku	350 m2	40000	
		Remont dachu wraz ze wzmocnieniem więźby dachowej	220 m2	24000	
39	Poznańska 1	Wymiana instalacji elektrycznej	4 lokale	18000	212000
		Remont klatki schodowej		20000	
		Remont stropów i podłóg	210 m2	103000	
		Przyłącze kanalizacji sanitarnej		4000	
		Termomodernizacja budynku	570 m2	67000	
40	Poznańska 4	Przyłącze kanalizacji sanitarnej		5000	171000
		Wymiana instalacji elektrycznej	5 lokali	20000	
		Termomodernizacja budynku	380 m2	44000	
		Remont stropów i podłóg	180 m2	88000	
		Remont klatki schodowej		14000	
41	Sienkiewicza 8	Remont dachu	170 m2	15000	199000
		Wymiana instalacji elektrycznej	6 lokali	24000	
		Remont klatki schodowej		14000	
		Remont stropów i podłóg	200 m2	95000	
		Przyłącze kanalizacji sanitarnej		5000	
		Termomodernizacja budynku	400 m2	46000	
42	Sienkiewicza 12	Remont stropów i podłóg	180 m2	87000	201000
		Termomodernizacja budynku	510 m2	59000	

		Wymiana instalacji elektrycznej	3 lokale	14000	
		Przyłącze wodno-kanalizacyjne		10000	
		Remont klatki schodowej		16000	
		Remont dachu	210 m2	15000	
43	Sienkiewicza 18	Wymiana pokrycia dachowego(azbest) wraz z remontem dachu	330 m2	28000	235000
		Remont klatek schodowych		26000	
		Wymiana instalacji elektrycznej	7 lokali	29000	
		Termomodernizacja budynku	410 m2	48000	
		Remont stropów i podłóg	210 m2	98000	
		Przyłącze kanalizacji sanitarnej		6000	
44	Sienkiewicza 32	Remont dachu	220 m2	16000	182000
		Wymiana instalacji elektrycznej	5 lokali	22000	
		Remont klatki schodowej		15000	
		Remont stropów i podłóg	160 m2	78000	
		Remont balkonów	2	6000	
		Przyłącze wodno-kanalizacyjne		8000	
		Termomodernizacja budynku	300 m2	37000	
45	Sikorskiego15	Remont stropów i podłóg	250 m2	120000	176000
		Wymiana instalacji elektrycznej	10 lokali	40000	
		Remont klatki schodowej		16000	
46	Sławkowska 2	Wymiana instalacji elektrycznej	3 lokale	10500	115500
		Remont dachu	190 m2	14000	
		Termomodernizacja budynku	270 m2	32000	
		Remont stropów i podłóg	120 m2	59000	
47	Sławkowska 5/7	Remont dachu	220 m2	15000	128000
		Wymiana instalacji elektrycznej	4 lokale	18000	
		Remont klatki schodowej		10000	
		Termomodernizacja budynku	310 m2	36000	
		Remont stropów i podłóg	100 m2	49000	
48	Warszawska 1	Remont stropów i podłóg	90 m2	45000	127500
		Wymiana instalacji elektrycznej	5 lokali	22500	
		Remont klatki schodowej		11000	
		Termomodernizacja budynku	290 m2	34000	
		Remont dachu	220 m2	15000	
49	Warszawska 7	Montaż ław kominiarskich	22 mb	4000	143000
		Remont klatek schodowych		28000	
		Termomodernizacja budynku	700 m2	81000	
		Wymiana instalacji elektrycznej	7 lokali	30000	
50	Warszawska 10		300 m2	140000	299000
		Remont stropów i podłóg			
		Wymiana instalacji elektrycznej	8 lokali	33000	
		Remont klatki schodowej		18000	
		Termomodernizacja budynku	520 m2	60000	
		Remont dachu	250 m2	20000	
51	Warszawska 11	Remont balkonów	8	28000	291000
		Remont stropów i podłóg	220 m2	108000	
		Wymiana instalacji elektrycznej	15 lokali	53000	
		Remont klatek schodowych		26000	
		Termomodernizacja budynku	560 m2	65000	
		Remont balkonów	5	15000	
52	Warszawska 12	Remont dachu	390 m2	24000	197000
		Wymiana instalacji elektrycznej	6 lokali	24000	
		Termomodernizacja budynku	350 m2	41000	
		Remont dachu	260 m2	18000	
		Remont klatki schodowej		16000	
		Remont stropów i podłóg	150 m2	74000	

		Remont balkonów	8	24000	
53	Warszawska 13	Wymiana instalacji elektrycznej	10 lokali	40000	345000
		Remont stropów i podłóg	340 m2	160000	
		Remont balkonów	10	35000	
		Remont klatki schodowej		18000	
		Termomodernizacja budynku	800 m2	92000	
54	Warszawska 19	Wymiana instalacji elektrycznej	3 lokale	14000	174000
		Termomodernizacja budynku	470 m2	55000	
		Remont stropów i podłóg	160 m2	79000	
		Remont balkonów	4	14000	
		Remont klatki schodowej		12000	
55	Warszawska 24	Wymiana instalacji elektrycznej	7 lokali	28000	200000
		Termomodernizacja budynku	520 m2	60000	
		Remont stropów i podłóg	180 m2	88000	
		Remont balkonów	3	11000	
		Remont klatki schodowej		13000	
56	Warszawska 26	Wymiana instalacji elektrycznej	4 lokale	18000	188000
		Termomodernizacja budynku	410 m2	48000	
		Remont dachu	250 m2	17000	
		Remont stropów i podłóg	190 m2	93000	
		Remont klatki schodowej		12000	
57	Warszawska 28	Remont stropów i podłóg	320 m2	150000	358000
		Wymiana instalacji elektrycznej	11 lokali	40000	
		Remont balkonów	7	25000	
		Remont dachu	430 m2	28000	
		Termomodernizacja budynku	750 m2	87000	
		Remont klatek schodowych		28000	
58	Warszawska 29	Remont dachu	310 m2	21000	262000
		Wymiana instalacji elektrycznej	9 lokali	36000	
		Remont klatek schodowych		27000	
		Termomodernizacja budynku	380 m2	45000	
		Remont stropów i podłóg	290 m2	130000	
		Montaż ław kominiarskich	16 mb	3000	
59	Warszawska 31	Wymiana instalacji elektrycznej	3 lokale	13000	131000
		Remont klatki schodowej		17000	
		Remont stropów i podłóg	110 m2	53000	
		Termomodernizacja budynku	300 m2	35000	
		Remont dachu	170 m2	13000	
60	Wileńska 4	Remont dachu	270 m2	17000	248000
		Wymiana instalacji elektrycznej	6 lokali	25000	
		Termomodernizacja budynku	570 m2	65000	
		Remont stropów i podłóg	260 m2	125000	
		Remont balkonów	3 szt	12000	
		Wzmocnienie nadproży	6 szt	4000	
61	Wileńska 8	Wymiana instalacji elektrycznej	4 lokale	18000	176600
		Montaż ław kominiarskich	16 mb	2600	
		Termomodernizacja budynku	390 m2	46000	
		Remont stropów i podłóg	200 m2	98000	
		Remont klatki schodowej		12000	
62	Wileńska 45	Wymiana instalacji elektrycznej	12 lokali	45000	399800
		Wzmocnienie konstrukcji budynku		35000	
		Wymiana ław kominiarskich	22 mb	3800	
		Remont stropów i podłóg	410 m2	200000	
		Remont klatek schodowych		31000	
		Wzmocnienie nadproży	14 szt	10000	
		Termomodernizacja budynku	650 m2	75000	
63	Wileńska 47	Wzmocnienie nadproży	8 szt	5000	317000
		Wymiana instalacji elektrycznej	11 lokali	41000	

		Wzmocnienie konstrukcji budynku		33000	
		Termomodernizacja budynku	500 m2	58000	
		Remont klatek schodowych		28000	
		Remont stropów i podłóg	310 m2	152000	
64	Wileńska 48	Remont dachu i więźby dachowej	300 m2	24000	278000
		Wymiana instalacji elektrycznej	9 lokali	35000	
		Termomodernizacja budynku	400 m2	48000	
		Remont klatki schodowej		16000	
		Remont stropów i podłóg	330 m2	155000	
65	Żelazna 12	Wymiana instalacji elektrycznej	5 lokali	21000	247000
		Termomodernizacja budynku	580 m2	68000	
		Remont stropów i podłóg	240 m2	118000	
		Remont dachu	370 m2	22000	
		Remont klatki schodowej		18000	
66	Mickiewicza 2	Wymiana instalacji elektrycznej	4 lokale	19000	185000
		Remont stropów i podłóg	190 m2	93000	
		Remont klatki schodowej		13000	
		Termomodernizacja budynku	300 m2	37000	
		Remont balkonów	1	5000	
		Remont dachu	260 m2	18000	
67	Kurkowa 4/6	Wymiana instalacji elektrycznej	2 lokale	8000	48000
		Remont dachu	190 m2	15000	
		Termomodernizacja budynku	200 m2	25000	
68	Polska 13	Remont dachu	200 m2	20000	69000
		Wymiana instalacji elektrycznej	5 lokali	19000	
		Remont klatki schodowej		18000	
		Przyłącze kanalizacyjne		12000	
Suma				13695200	13695200
69	Różne adresy	Wymiana stolarki okiennej	540 m2		240000
		Remont komórek			350000
SUMA					14285200

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie

Z przedstawionego wykazu potrzeb remontowych wynika, że zakres niezbędnych robót jest szeroki.

Największych nakładów finansowych wymaga remont stropów i podłóg. W celu uzyskania zmniejszenia zapotrzebowania na energię, którą zużywa się do ogrzewania mieszkań i podgrzewania wody, a tym samym do obniżenia kosztów utrzymania takich budynków, wskazane jest przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych. Jednocześnie dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańców ważna jest wymiana instalacji elektrycznej. Szacowana wartość potrzeb remontowych i modernizacyjnych na lata objęte Programem wynosi 14.285.200 zł.

Tabela 14. Rzeczowy zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego

L.p.	Rodzaj robót	Jednostka miary	Ilość robót	Szacunkowa wartość
1	Remonty dachów	m ²	11284	888700
2	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach oraz klatkach schodowych	Lokal mieszkalny szt.	418	1798000
3	Remonty stropów i podłóg	m ²	12790	6327500
4	Termoizolacje budynków	m ²	27270	3167800
5	Remonty klatek schodowych	szt.	71	1069500
6	Wymiana bądź montaż ław kominiarskich	mb	111	18700
7	Remonty balkonów	szt.	120	260000
8	Przyłącza wodne i kanalizacyjne	szt.	11	68000
9	Wzmocnienie konstrukcji budynków	bud.	2	68000
10	Wymiana stolarki okiennej	m ²	540	240000

11	Remonty komórek			350000
12	Wzmocnienie nadproży	szt.	42	29000
SUMA				14285200

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie

Na podstawie rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy oraz stanu technicznego wszystkich budynków wymagających wykonania wymienionych robót sporządzono zestawienie szacunkowych wartości potrzeb remontowych i modernizacyjnych w latach objętych Programem tj. 2016-2021.

Tabela 15. Szacowana wartość niezbędnych potrzeb remontowych i modernizacyjnych z podziałem na lata 2016-2021

L.p.	Zakres robót	Szacowana wartość potrzeb remontowych i modernizacyjnych, które należałoby przeprowadzić w poszczególnych latach (zł)					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Remonty dachów	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	138 700
2	Wymiana instalacji elektrycznych	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	298 000
3	Remonty stropów i podłóg	1 327 500	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
4	Termomodernizacje budynków	517 800	530 000	530 000	530 000	530 000	530 000
5	Remonty klatek schodowych	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	169 500
6	Wymiana i montaż ław kominiarskich	6 000	6 000	6 700	-	-	-
7	Remonty balkonów	60 000	50 000	50 000	50 000	50 000	-
8	Przyłącza wodne i kanalizacyjne	20 000	20 000	28 000	-	-	-
9	Wzmocnienie konstrukcji budynków	34 000	34 000	-	-	-	-
10	Wymiana stolarki okiennej	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
11	Remonty komórek	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	50 000
12	Wzmocnienie nadproży	15 000	14 000	-	-	-	-
Razem		2 710 300	2 384 000	2 344 700	2 310 000	2 310 000	2 226 200

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie

Ważnym elementem dla utrzymania dobrego stanu budynku jest dobry stan techniczny dachu. Na remonty dachów przewiduje się wydatkowanie ok 150000zł rocznie. W kosztach tych zawiera się koszt wymiany pokryć dachowych zawierających szkodliwy dla zdrowia azbest.

W gminnym zasobie mieszkaniowym znajdują się trzy budynki pokryte materiałem zawierającym azbest.

Tabela 16. Wykaz budynków w gminnym zasobie mieszkaniowym pokrytych materiałem zawierającym azbest.

L.p.	Adres	Jednostka miary	Ilość
1	Polska 13 ¹⁾	m2	650
2	Sienkiewicza 18	m2	330
3	Sienkiewicza 32	m2	90
SUMA			1070 m2

1) ¹⁾ Budynek magazynowy stanowiący własność PK o. w Wołominie

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o.

Modernizacja i remonty docelowo wpłyną na podwyższenie standardu budynków i lokali stanowiących gminny zasób mieszkaniowy.

Istotnym elementem zasobu mieszkaniowego są również walory estetyczne budynków i ich otoczenia. Działania podejmowane w tym zakresie związane są z remontami klatek schodowych, odnawianiem elewacji oraz remontem chodników wokół budynków..

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016 – 2021

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) oraz uchwały Nr V-22/2003 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 27 lutego 2003r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy Wołomin, zmienianej późniejszymi uchwałami.

Powyższa uchwała zakłada 40% bonifikatę od ceny sprzedaży dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnych należących do Gminy wybudowanych po 1991 r. Dla pozostałych lokali wysokość bonifikaty kształtuje się na poziomie 50% i dodatkowo 1% bonifikaty za każdy pełny rok najmu dla najemców, którzy:

- zamieszkują minimum 20 lat w lokalu, o wykup którego występują, dotyczy także zstępnych i przysposobionych, na których przeszło prawo najmu lokalu w przypadku gdy zamieszkiwali w nim co najmniej 20 lat, a prawo nabyli z zachowaniem ciągłości po głównym najemcy,
- zachowali ciągłość najmu w zasobach komunalnych Gminy wynoszącą minimum 20 lat, przy czym łączna kwota przyznanych bonifikat, nie może przekroczyć 80% wartości lokalu.

Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego każdorazowo ustalana jest przez Burmistrza Wołomina na podstawie wyceny danego lokalu mieszkalnego dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy następuje na wniosek najemcy.

Tabela 17. Liczba sprzedanych mieszkań wraz z ich powierzchnią użytkową na terenie Gminy w latach 2012 – 2015

Lokalizacja mieszkań	2012		2013		2014		2015	
	Ilość	Pow. uż. (m ²)	Ilość	Pow. uż.(m ²)	Ilość	Pow. uż. (m ²)	Ilość	Pow. uż. (m ²)
Miasto Wołomin	12	521,79	8	362,71	4	191,62	4	199,59

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Wołominie

Tabela 18. Wpływy ze sprzedaży mieszkań na terenie Gminy w latach 2012 – 2015

Lokalizacja mieszkań	Wpływy ze sprzedaży (zł)			
	2012	2013	2014	2015
Miasto Wołomin	448.056	394.157	201.756	178.868

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Wołominie

W latach 2012 – 2015 zostało sprzedanych 28 mieszkań, przy czym największą sprzedaż odnotowano w 2012 r. W całym okresie objętym analizą liczba sprzedanych mieszkań spadała. W porównaniu z rokiem 2012 liczba sprzedanych mieszkań w ostatnim roku analizy zmniejszyła się o 66,67%. Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy kształtowała się na poziomie 22,42 m² – 67,56 m².

Średnia powierzchnia sprzedanych lokali wynosiła w latach:

2012 r. - 43,48 m²

2013 r. - 45,34 m²

2014 r. - 47,91 m²

2015 r. - 49,90 m²

Należy zauważyć znaczący spadek sprzedawanych w ostatnich latach lokali. Sytuacja ta spowodowana była wzrostem cen mieszkań. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej sprzedawanych lokali po zastosowaniu zgodnie z w/w uchwałą bonifikat wynosiła w latach:

2012 r. - 858,69 zł
 2013 r. - 1.086,70 zł
 2014 r. - 1.052,90 zł
 2015 r. - 896,18 zł

Sprzedaż lokali mieszkalnych należących do Gminy odbywa się w drodze selektywnej prywatyzacji, na wniosek najemcy na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołominie nr XXV-188/2004 z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie zbycia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych położonych w Wołominie stanowiących własność Gminy Wołomin.

Sprzedaż lokali mieszkalnych kontynuowana będzie w budynkach wspólnotowych, w których Gmina posiada swój udział i dotyczyć będzie przede wszystkim lokali następujących kategorii: I, Ia, II, IIa.

Tabela 19. Liczba lokali komunalnych z podziałem na kategorie I – IIa

Kategoria lokalu	Liczba lokali
I	36
Ia	151
II	97
IIa	117
Razem	401

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne w Wołominie

Gmina dysponuje 401 lokalami komunalnymi o podwyższonym standardzie. Część z tych lokali znajduje się w budynkach wytypowanych do sprzedaży zgodnie z w/w uchwałą.

Prognozę sprzedaży mieszkań na lata 2016 – 2021 sporządzono w trzech wariantach na podstawie danych z lat ubiegłych, obejmujących ilość sprzedanych mieszkań, ich powierzchnię oraz średnią ceną 1 m² powierzchni użytkowej w latach 2012 – 2015.

Tabela 20. Prognoza sprzedaży mieszkań na terenie Gminy Wołomin w latach 2016 – 2021

Wyszczególnienie	Lata					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>wariant pesymistyczny</i>						
liczba sprzedanych mieszkań	4	5	5	6	7	8
pow. sprzedanych mieszkań w m ²	196,36	226,70	239,55	299,40	349,30	399,20
stawka za 1 m ²	842,40	896,18	896,18	896,18	896,18	896,18
wpływy ze sprzedaży w zł	165.414	203.164	214.680	268.316	313.036	357.755
<i>wariant realistyczny</i>						
liczba sprzedanych mieszkań	5	6	7	7	8	8
pow. sprzedanych mieszkań w m ²	239,45	287,46	317,38	335,37	362,72	383,28
stawka za 1 m ²	850,43	896,18	891,70	887,24	882,80	878,39
wpływy ze sprzedaży w zł	203.636	257.616	283.008	297.554	320.209	336.669
<i>wariant optymistyczny</i>						
liczba sprzedanych mieszkań	10	12	14	16	18	20
pow. sprzedanych mieszkań w m ²	479,10	598,80	670,74	798,40	898,20	998,00
stawka za 1 m ²	896,18	900,66	905,16	909,69	914,24	918,81
wpływy ze sprzedaży w zł	429.360	539.315	607.127	726.296	821.170	916.972

Źródło: Opracowanie własne

Założenia do prognozy sprzedaży mieszkań w latach 2016 – 2021:

wariant pesymistyczny:

- 1) nieznaczny wzrost liczby sprzedanych mieszkań;

2) ceny utrzymujące się na poziomie 2015 roku;

wariant realistyczny:

1) nieznaczny wzrost liczby sprzedanych mieszkań;

2) cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań spada o 5% do średniej ceny lokali z 2015 r.;

wariant optymistyczny:

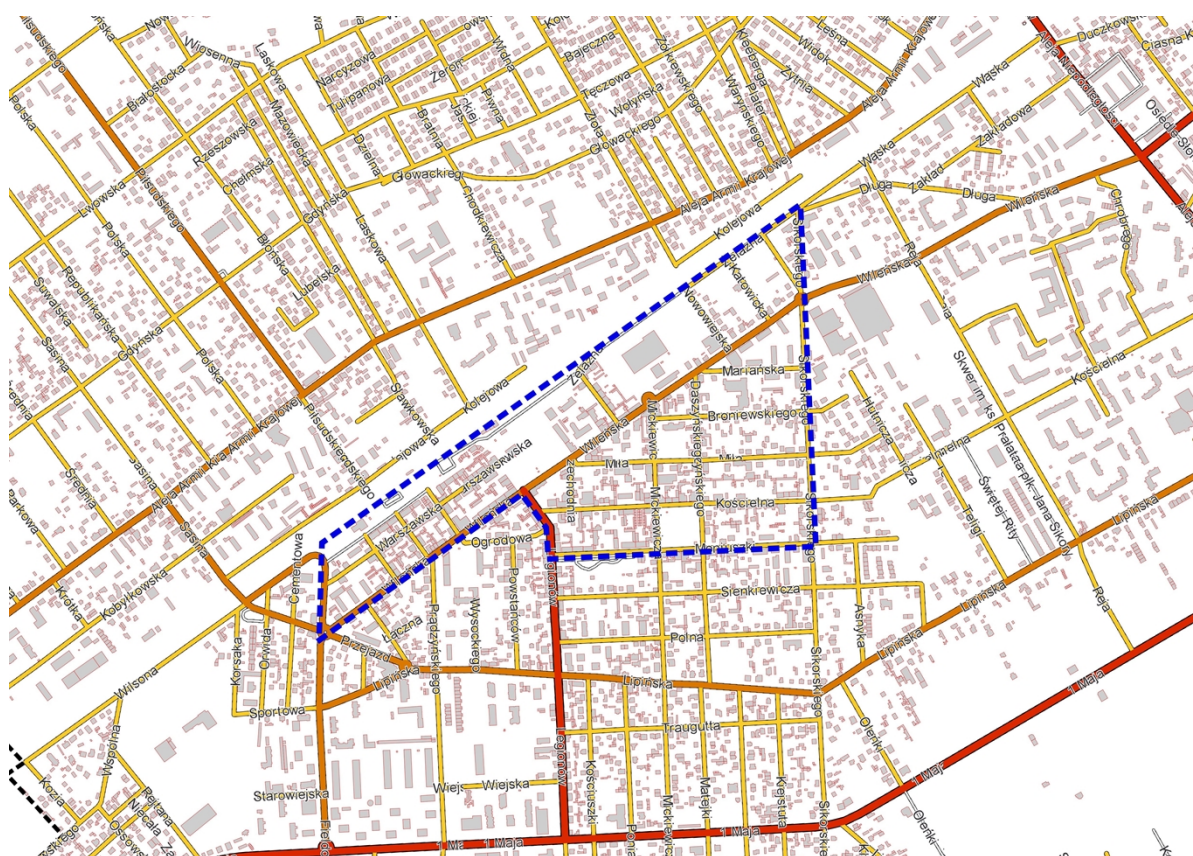
1) coroczny wzrost liczby sprzedanych mieszkań;

2) cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań wzrasta o 5% do średniej ceny lokali z 2015 r.

Ze sprzedaży wyłączona będzie część budynków mieszkalnych, zlokalizowanych na obszarze objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji. Budynki o niskim standardzie, a znajdujące się w centrum Wołomina, po włączeniu tych budynków i ich otoczenia do programu rewitalizacji mogą docelowo podnieść ich atrakcyjność i przynieść Gminie znaczące korzyści materialne.

Obszar objęty wstępną fazą programu rewitalizacji ograniczony jest ulicami:

Sikorskiego, Moniuszki, Legionów, Wileńską, Fieldorfa, Żelazną, co prezentuje poniższa mapa.



Gmina nie planuje prowadzić sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach o najniższym standardzie, gdyż znajdujące się w nich lokale spełniają jedynie wymogi dla lokali socjalnych. Ze względu na stan techniczny i stopień ich wyposażenia w media wartość tych lokali jest niewielka, w związku z tym nie przyniesie Gminie zbyt wysokich dochodów.

Wykaz budynków, w których została wstrzymana sprzedaż lokali mieszkalnych, prezentuje poniższa tabela. Wyłączenie tych budynków ze sprzedaży jest kontynuacją przyjętej koncepcji prywatyzacji zasobu mieszkaniowego w Strategii mieszkaniowej miasta i gminy Wołomin do 2015 roku, przyjętej uchwałą Nr XXVIII-40/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 17 marca 2005 roku.

Tabela 21. Wykaz budynków, w których wstrzymano sprzedaż

L.p.	Lokalizacja
1.	ul. Legionów 20
2.	ul. Legionów 28
3.	ul. Legionów 32
4.	ul. Legionów 49
5.	ul. Sienkiewicza 2
6.	ul. Warszawska 29
7.	ul. Żelazna 12

Źródło: Opracowanie własne Urząd Miejski w Wołominie

Gmina planuje również odzyskanie lokali mieszkalnych w drodze zamiany na lokale o wyższym standardzie lub ewentualne odkupienie lokali, usytuowanych w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe.

Lokale znajdujące się w budynkach wspólnotowych będą pozyskiwane w drodze tzw. „ruchu naturalnego” (eksmisje, zgony, wyprowadzenia się najemców).

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Polityka czynszowa Gminy w latach 2016 – 2021 powinna zmierzać do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z tytułu czynszu powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych jak również zapewniać pozyskanie środków na remonty i modernizację budynków i lokali.

Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Burmistrz Wołomina w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady zawarte w Programie.

Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która nie może przekroczyć 3% ustalonego przez Wojewodę Mazowieckiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obejmuje stawkę bazową obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

Na terenie Gminy Wołomin wyodrębniono 6 kategorii mieszkań: I, Ia, II, IIa, III, IV oraz lokale socjalne. Dla poszczególnych kategorii mieszkań ustalona została wielkość punktowa, która przedstawia się w sposób następujący:

- 1) dla kategorii I – powyżej 60 punktów,
- 2) dla kategorii Ia – od 51 do 60 punktów,
- 3) dla kategorii II – od 41 do 50 punktów,
- 4) dla kategorii IIa – od 31 do 40 punktów,
- 5) dla kategorii III – od 21 do 30 punktów,
- 6) dla kategorii IV – poniżej 21 punktów,

dla lokali socjalnych usytuowanych w wyznaczonych przez Gminę budynkach nie stosuje się oceny punktowej.

Kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy, uwzględniające czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych zostały ujęte w tabeli.

Tabela 22. Kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Wołomin z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali mieszkaniowych

Lp.	Kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Wołomin	Punkt
I.	Ogólny stan techniczny budynków	
1.	budynki zbudowane po 01.01.1990 r.	8
2.	budynki zbudowane od 01.01.1970 r. do 31.12.1989 r.	7

3.	budynki zbudowane od 01.01.1960 r. do 31.12.1969 r.	6
4.	budynki zbudowane od 01.01.1946 r. do 31.12.1959 r.	5
5.	budynki zbudowane przed 01.01.1946 r.	0
6.	budynki po kapitalnym remoncie od 01.01.1990 r.	8
7.	budynki po remoncie elewacji i dociepleniu od 01.01.1990 r.	4
8.	technologia wykonania budynku:	
a)	budynki drewniano-murowane ze stropami drewnianymi	0
b)	budynki murowane ze stropami drewnianymi	0
c)	budynki murowane ze stropami ogniotrwałymi ze ścianami o grubości 1 cegły (25 cm)	2
d)	budynki ze ścianami z bloczków lub cegieł i stropami prefabrykowanymi	6
e)	budynki wielkopłytkowe	4
II.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	
1.	ZW wodociąg	3
2.	ZW studnia podwórzowa	1
3.	CW sieciowa, lokalna, itp..	6
4.	CW brak ciepłej wody	0
5.	kanalizacja miejska	3
6.	kanalizacja do szamba	2
7.	brak kanalizacji (korytko zlewowe)	1
8.	CO (sieciowe, etażowe, itp.)	4
9.	brak CO (piec węglowy, itp.)	1
10.	instalacja gazowa	2
11.	brak instalacji gazowej	1
12.	łazienka w lokalu	8
13.	łazienka poza lokalem	6
14.	łazienka wspólna	3
15.	łazienka - brak	0
16.	WC w lokalu	4
17.	WC w łazience	3
18.	WC wspólne	2
19.	WC poza budynkiem	1
III.	Atrakcyjność lokalizacji budynku	
1.	strefa I (centralna) ograniczona ulicami: Sikorskiego, 1 Maja, Fieldorfa, Warszawska, Żelazna	6
2.	strefa II (pośrednia) budynki: Duczkowska 2, Wileńska 61/63, Błotna 23, Armii Krajowej 58/60	3
3.	strefa III (peryferyjna) budynki: Piłsudskiego 59, Poznańska 1,	0
IV.	Atrakcyjność lokalu mieszkalnego:	
1.	I piętro	3
2.	II piętro	2
3.	Parter i pozostałe piętra	0
4.	Lokal z balkonem	2
5.	Lokal bez balkonu	0
6.	Nowe okna	2
7.	Stare okna	0
8.	Liczba lokali w budynku: do 6 lokali	3
9.	liczba lokali w budynku: powyżej 6 lokali	0
10.	Lokal zlokalizowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu	0
11.	Lokal zlokalizowany w budynku z dala od ciągu komunikacyjnego o silnym natężeniu ruchu	2
12.	Lokal w oficynie	-1
13.	Położenie lokalu ze względu na kierunek świata: okna wyłącznie od strony północnej	0
14.	Położenie lokalu ze względu na kierunek świata: okna z różnych stron	2
15.	"Ślepa" kuchnia	-1
16.	"Widna" kuchnia	0
17.	Lokal wspólny (dotyczy także mieszkań tzw. "rotacyjnych")	-4
18.	"Pojedynka" (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m ²)	-2
19.	1 pokój (pokój o powierzchni 10 m ² i więcej)	1
20.	1 pokój + kuchnia	2
21.	2 pokoje + kuchnia	3

22.	3 pokoje + kuchnia	5
23.	4 pokoje (i więcej) + kuchnia	7

Wysokość stawek czynszu dla lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym w zależności od kategorii lokalu kształtują się odpowiednio od 4,15 zł do 8,30 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

Stawka czynszu dla lokalu socjalnego wynosi obecnie 2,07 zł/m².

Tabela 23. Wysokość stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej z podziałem na kategorie lokali

Kategoria lokalu	Stawka za 1 m ² powierzchni użytkowej (zł)
I	8,30
Ia	8,00
II	7,60
IIa	7,20
III	4,70
IV	4,15
socjalny	2,07

Źródło: Zarządzenie Nr 84/2011 Burmistrza Wołomina z dnia 16 maja 2011 r.

Podwyższenie czynszu oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego, może być dokonywane raz w roku, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

Uwzględniając ograniczone możliwości finansowe mieszkańców Gminy uzasadnione wydaje się być rozłożenie w czasie procesu dochodzenia do stawek czynszu równych 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

W przypadku lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach (z wyłączeniem lokali socjalnych) wysokość stawki czynszu ustalana będzie na poziomie 3% wartości odtworzenia.

W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona z uwzględnieniem kryteriów z tabeli nr 22.

W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według kryteriów z tabeli nr 22.

W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu, najemca dokona na własny koszt ulepszenia lokalu mającego wpływ na wysokość stawki czynszu i nie otrzyma refundacji poniesionych kosztów, podwyższenie stawki czynszu z uwzględnieniem kryteriów z tabeli nr 22, nastąpi po upływie 3 lat od chwili wykonania ulepszenia lokalu.

Na wniosek najemcy o niskich dochodach, czynsz może być obniżony, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony;
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku zadłużenia, spłata zaległości jest terminowo spłacana na ustalonych z Gminą warunkach;
- 3) najemca nie posiada uprawnień do otrzymywania dodatku mieszkaniowego;
- 4) obniżka czynszu dotyczy IV kategorii lokalu mieszkaniowego.

Obniżenie czynszu, ustalonego według określonych kryteriów, w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, może nastąpić zgodnie z następującymi zasadami:

Tabela 24. Warunki obniżenia czynszu

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego	
	Gospodarstwo wieloosobowe	Gospodarstwo jednoosobowe
50%	nie przekracza 150% najniższej emerytury	nie przekracza 200% najniższej emerytury
30%	nie przekracza 200% najniższej	nie przekracza 250% najniższej

	emerytury	emerytury
--	-----------	-----------

Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, który może być przedłużony na kolejne okresy dwunastomiesięczne, jeżeli niski dochód gospodarstwa domowego będzie się utrzymywał.

Dużym problemem związanym z czynszem i innymi opłatami jest zadłużenie najemców.

Z danych uzyskanych od Przedsiębiorstwa Komunalnego wynika, że wielkość zadłużenia z tytułu czynszu oraz pozostałych świadczeń corocznie wzrasta. W porównaniu z rokiem 2012, odnotowano wzrost o 38,96% tj. o 749 800 zł.

Tabela 25 Wielkość zadłużenia z tytułu czynszu oraz innych opłat w latach 2012 – 2015

l.p.	Rok	Zadłużenie w zł
1.	2 012	1 924 300,00
2.	2 013	2 305 400,00
3.	2 014	2 323 400,00
4.	2 015	2 674 100,00

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne w Wołominie

Rosnące zadłużenie w starych zasobach gminy to problem społeczny. Najemcy tych lokali to w dużej części rodziny korzystające ze wsparcia Ośrodka Pomocy Społecznej.

W stosunku do najemców posiadających zadłużenie z tytułu czynszu, przewidziane jest prowadzenie postępowań w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.). Zaległości mogą być umarzane, odraczane bądź rozkładane na raty, na zasadach i warunkach określonych uchwałą Rady Miejskiej.

Ponadto, wobec osób niepłacących należnych opłat konieczne jest prowadzenie działań windykacyjnych, które wykonywane są w sposób ciągły. Przedsiębiorstwo Komunalne stara się wszelkimi dostępnymi prawem środkami egzekwować należności poprzez następujące działania:

- 1) wysyłanie wezwań do zapłaty najemcom, których zadłużenie wynosi powyżej dwóch miesięcznych należności czynszowych,
- 2) pisemne informowanie najemców o możliwości, w trudnej sytuacji finansowej, z otrzymania dodatku mieszkaniowego,
- 3) informowanie o możliwości rozłożenia na raty istniejącej zaległości,
- 4) po wyczerpaniu "miękkich" środków, wobec uciążliwych dłużników kierowanie sprawy do sądu.

Działania windykacyjne nie przynoszą wymiernych efektów. Koszty utrzymania tych lokali są niewspółmierne do możliwości wyegzekwowania zaległości. Brak jest lokali socjalnych i zastępczych. Problemem jest ponadto brak możliwości sądowej egzekucji zadłużenia w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, tzw. OSM.

6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016 – 2021.

Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w Wołominie, z siedzibą przy Al. Armii Krajowej 34 na podstawie umowy z dnia 15 lipca 1991 roku.

Zadania z zakresu zarządzania budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmują:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości;
- 2) utrzymywanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 3) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków;
- 4) utrzymywanie wymaganego stanu estetycznego i higienicznego budynków;

- 5) zapewnianie zgodnego z przeznaczeniem użytkowania budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
- 6) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza;
- 7) pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 8) poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez wykonywanie bieżących napraw i konserwacji oraz niezbędnych remontów i modernizacji, na podstawie sporządzanych rocznych planów remontów;
- 9) prowadzenie ewidencji księgowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2021.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy;
- 2) zaliczki na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych.

Tabela 26. Wpływy należne z tytułu opłat za lokale mieszkalne w latach 2012 – 2015

Lp.	Rok	Kwota w zł
1.	2012	2 851 437,00
2.	2013	2 595 726,00
3.	2014	2 519 051,00
4.	2015	2 556 239,00

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne w Wołominie

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy mogą być:

- 1) wpływy z tytułu czynszu za najem lokali użytkowych i innych pomieszczeń niemieszkalnych oraz z tytułu zarządzania targowiskami;
- 2) środki z budżetu Gminy;
- 3) środki zewnętrzne przeznaczone na wspieranie mieszkalnictwa.

8. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Z uzyskanych dochodów, oprócz potrzeb remontowych, modernizacyjnych muszą być pokrywane koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Tabela 27. Koszty bieżące - 2015 r.

Koszty bieżącej eksploatacji (zł)		Koszty roczne na 1 m ² pow. uż. (zł)	Koszty miesięczne na 1 m ² pow. uż. (zł)	% udział kosztów bieżącej eksploatacji
Ogółem	1 454 330	44,85	3,74	100%
Materiały - środki czystości	27 780	0.86	0.07	1.91%

Energia elektryczna	47 310	1,46	0,12	3,25%
Wynagrodzenia, w tym: obsługa techniczna i gospodarowanie domów	676 470	20,86	1,74	46,51%
Narzuty na wynagrodzenie	136 530	4,21	0,35	9,39%
Oplaty, ubezpieczenia	25 810	0,80	0,07	1,77%
Koszty zarządu	509 050	15,70	1,31	35,00%
Pozostałe	31 380	0,97	0,08	2,16%

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne w Wołominie

Największe koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego Gminy związane są z wynagrodzeniami (ponad 55% ogólnych kosztów bieżącej eksploatacji razem z narzutami na wynagrodzenia). Drugi, co do wielkości koszt stanowią koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, które wynoszą 35% ogólnych kosztów bieżącej eksploatacji.

Tabela 28. Koszty technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w 2015 r.

Koszty technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego (zł)		Koszty roczne na 1 m ² pow. uż. (zł)	Koszty miesięczne na 1 m ² pow. uż. (zł)	% udział kosztów technicznego utrzymania zasobu
Ogółem	488 650	15,07	1,26	100%
Konserwacja i naprawy bieżące	109 340	3,37	0,28	22,38%
Remonty i modernizacja	379 310	11,70	0,98	77,62%

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne w Wołominie

Koszty związane z technicznym utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego dzielą się na dwie grupy, z których remonty i modernizacja stanowią ponad 77% wszystkich kosztów technicznych. Na konserwację i bieżące naprawy przeznacza się ok. 22 % kosztów technicznych.

Poniższa tabela przedstawia rzeczywiste koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2012-2015.

Tabela 29. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy (w zł.)

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015
Koszty CO i CW	58 932	63 789	105 213	160 739
Koszty wody - kanalizacja	469 405	414 458	431 871	481 734
Wywóz nieczystości stałych	341 436	247 567	207 492	182 377
Środki czystości materiały	52 509	65 478	39 334	27 780
Wynagrodzenia (dział techniczny + gospodarowanie domu)	718 670	689 180	622 004	676 470
Narzut na wynagrodzenie	169 203	144 103	129 859	136 530
Oplaty, ubezpieczenia	17 212	34 125	28 875	25 810
Energia elektryczna	84 944	76 390	60 5218	47 310
Pozostałe usługi obce	84 606	39 491	34 962	31 380
Koszty zarządu	553 825	432 148	476 762	509 045
Remonty i konserwacja	743 888	707 931	588 420	488 650

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne w Wołominie

Prognoza kosztów utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy na kolejne lata uzależniona jest od wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy oraz stanu technicznego budynków. Prognozowe potrzeby remontów, modernizacji i termomodernizacji budynków, na podstawie obecnego stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy oraz koszty ich wykonania zostały ujęte w punkcie 3 Programu. Prognozuje się, że w okresie objętym Programem, jeżeli zostaną wykonane planowane roboty, koszty związane z CO, CW, energią elektryczną będą się zmniejszać.

Tabela 30. Koszty pokrywane przez użytkowników gminnego zasobu mieszkaniowego w 2015 r

Koszty pokrywane przez użytkowników	Koszty roczne na 1 m ²	Koszty miesięczne na 1 m ²	% udział kosztów
-------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------	------------------

	(zł)	pow. uż. (zł)	pow. uż. (zł)	pokrywanych przez użytkowników
Ogółem	1 532 450	47,26	3,94	100%
CO, CW	527 652	16,27	1,36	34,43%
woda i kanalizacja	747 665	23,06	1,92	48,79%
wywóz nieczystości	257 133	7,93	0,66	16,78%

Źródło: Przedsiębiorstwo Komunalne w Wołominie

Z danych przekazanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne wynika, że do największych kosztów pokrywanych przez najemców należy woda i kanalizacja, które stanowią ponad 48% analizowanych kosztów. W następnej kolejności koszty związane z CO i CW, które stanowią ponad 34% kosztów, a wywóz nieczystości stanowi ponad 16% kosztów. Powyższe media rozliczane są w cyklu rocznym na każdego najemcę oraz właściciela lokalu mieszkalnego.

Wydatki na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego Gminy powinny kształtować się na takim poziomie, by lokale o najniższej kategorii można było wykorzystać na lokale socjalne lub podnieść ich kategorię, co miałoby wpływ na wysokość uzyskanych wpływów z tytułu czynszu. Wydatki zarządu nieruchomościami wspólnymi powinny się zmniejszać w miarę wychodzenia ze współwłasności Gminy z wspólnotami mieszkaniowymi.

W okresie objętym Programem planuje się realizację inwestycji polegającej na budowie wielorodzinnego budynku gminnego. Realizacja tego przedsięwzięcia pozwoli na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla kilkudziesięciu rodzin.

W kwietniu 2016 r. w wyniku postępowania o zamówienie publiczne w trybie przetargu nieograniczonego została zawarta umowa na wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla potrzeb budowy gminnego budynku mieszkalnego w Nowych Lipinach, ul. Rolna, w terminie do 25 listopada 2016r.

Plan zakłada, że w budynku 3-kondygnacyjnym znajdzie się 30 mieszkań, o następującej strukturze: 24 lokale o powierzchni użytkowej ok. 25 -40 m² i 6 lokali o powierzchni użytkowej ok. 40-50 m², o łącznej powierzchni 958,50 m².

Zagospodarowanie działki powinno uwzględniać budowę lub dobudowę w przyszłości kolejnych analogicznych budynków. Budynek winien być przystosowany do całorocznego zamieszkiwania lokatorów i spełniać wymogi techniczne i funkcjonalno-użytkowe zawarte w przepisach techniczno-budowlanych, normach, wytycznych i ogólnych zasadach wiedzy budowlanej. Koszt dokumentacji projektowej wyniesie 78720,00 zł a wykonawstwo szacuje się w kwocie ok. 4 000 000,00 zł. Budowa zaplanowana na 2017-2018 rok.

9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie podejmować następujące działania:

- 1) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) zapewnienia odpowiedniej liczby lokali socjalnych poprzez przekształcenia lokali komunalnych o niskim standardzie na lokale socjalne;
- 3) inicjowanie i ułatwianie najemcom zamian lokali;
- 4) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie windykacji tych opłat;
- 5) zapewnienie lokali zamiennych w celu przeprowadzenia zaplanowanych prac remontowych;
- 6) ciągły monitoring stanu technicznego budynków pod kątem ich remontów, jak również ewentualnych korzyści wynikających z ich zbycia;
- 7) kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budynków stanowiących współwłasność ze wspólnotami mieszkaniowymi, w których została niewielka liczba lokali gminnych.