

**Wieloletni Program Gospodarowania  
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej  
Legionowo na lata 2023-2027**

**WSTĘP**

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Legionowo jest średniookresowym (pięcioletnim) dokumentem stanowiącym wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu na lata 2023-2027.

Jego opracowanie stanowi realizację obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 172 ze zm.).

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które obejmują m. in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Legionowo na lata 2023-2027 określa:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata .
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasadę polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli.
7. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.

**Rozdział 1**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

**§ 1. Wielkość i struktura zasobu Mieszkaniowego.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Legionowo tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, lokale mieszkalne położone w

budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych (wspólnoty mieszkaniowe) i osób prawnych (SMLW) oraz lokale w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym.

2. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Legionowo stanowi 897 lokali, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi 34787,18 m<sup>2</sup>, z czego:

1) 700 lokali w budynkach będących w całości własnością Gminy o łącznej powierzchni 26049,61 m<sup>2</sup>.

**Tabela Nr 1 – Wykaz obejmujący lokale komunalne w budynkach będących własnością Gminy.**

| Lp. | Adres budynku    | Ilość lokali | Powierzchnia użytk. w m <sup>2</sup> |
|-----|------------------|--------------|--------------------------------------|
| 1   | Polna 39         | 2            | 146,02                               |
| 2   | gen.B.Roi 4      | 9            | 399,15                               |
| 3   | Suwalna A        | 59           | 2350,31                              |
| 4   | Olszankowa C     | 73           | 2731,41                              |
| 5   | POW 11           | 12           | 499,36                               |
| 6   | Suwalna B        | 60           | 2394,5                               |
| 7   | POW 9            | 30           | 1150,52                              |
| 8   | Bałtycka 1       | 2            | 138,06                               |
| 9   | Targowa 73       | 8            | 322,31                               |
| 10  | Narutowicza 6    | 6            | 261,33                               |
| 11  | Batorego 4       | 13           | 584,26                               |
| 12  | Kościuszki 7     | 10           | 312,09                               |
| 13  | POW 14           | 32           | 900,40                               |
| 14  | Targowa 62       | 11           | 500,26                               |
| 15  | Przemysłowa 4    | 4            | 144,87                               |
| 16  | POW 20           | 18           | 598,63                               |
| 17  | Kościuszki 9B    | 6            | 236,02                               |
| 18  | Słowackiego 13   | 8            | 195,75                               |
| 19  | Batorego 2       | 9            | 262,01                               |
| 20  | Daliowa 5        | 6            | 136,04                               |
| 21  | Kwiatowa 90      | 7            | 321,29                               |
| 22  | Targowa 62a      | 1            | 34,73                                |
| 23  | Przemysłowa 16   | 13           | 443,99                               |
| 24  | Chopina 2a       | 6            | 220,30                               |
| 25  | Al.3 Maja 2a     | 6            | 185,06                               |
| 26  | Chrobrego 18     | 6            | 206,80                               |
| 27  | Targowa 56       | 4            | 123,56                               |
| 28  | Chrobrego 18a    | 2            | 67,11                                |
| 29  | Sowińskiego 38   | 9            | 331,14                               |
| 30  | Olszankowa 16c   | 2            | 72,11                                |
| 31  | Al. Legionów 139 | 2            | 55,53                                |
| 32  | Norwida 8        | 4            | 205,12                               |
| 33  | Reymonta 33      | 5            | 160,71                               |

| Lp. | Adres budynku   | Ilość lokali | Powierzchnia użytł. w m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------|--------------|--------------------------------------|
| 34  | POW 8           | 29           | 884,12                               |
| 35  | Kolejowa 184    | 13           | 295,04                               |
| 36  | Sikorskiego 11A | 9            | 223,05                               |
| 37  | POW 26          | 12           | 219,06                               |
| 38  | POW 3           | 41           | 1461,70                              |
| 39  | POW 7           | 41           | 1567,80                              |
| 40  | POW 2A          | 40           | 1714,20                              |
| 41  | POW 4           | 29           | 1681,20                              |
| 42  | POW 2B          | 31           | 1312,69                              |
|     | <b>Razem:</b>   | <b>700</b>   | <b>26049,61</b>                      |

- 2) 191 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni 8507,27 m<sup>2</sup>.

**Tabela Nr 2 – Wykaz obejmujący lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.**

| Lp. | Adres           | Ilość lokali | Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------|--------------|--------------------------------------|
| 1   | Al. 3 Maja 21   | 29           | 1198,63                              |
| 2   | Jagiellońska 15 | 13           | 573,50                               |
| 3   | Warszawska 44   | 4            | 151,89                               |
| 4   | Olszankowa D    | 23           | 858,00                               |
| 5   | Olszankowa E    | 5            | 279,14                               |
| 6   | gen. B. Roi 2A  | 1            | 83,96                                |
| 7   | gen. B. Roi 6   | 1            | 47,60                                |
| 8   | gen. B. Roi 8   | 2            | 100,99                               |
| 9   | gen. B. Roi 10  | 2            | 88,84                                |
| 10  | gen. B. Roi 12  | 1            | 59,48                                |
| 11  | Hetmańska 12    | 2            | 126,80                               |
| 12  | Hetmańska 14    | 1            | 35,10                                |
| 13  | Mieszka I 14    | 4            | 179,80                               |
| 14  | Piaskowa 4      | 5            | 167,95                               |
| 15  | Piaskowa 6      | 4            | 183,92                               |
| 16  | Piaskowa 8      | 1            | 49,11                                |
| 17  | Piaskowa 12     | 1            | 62,62                                |
| 18  | Bałycka 2       | 4            | 163,79                               |
| 19  | Bałycka 3       | 3            | 141,80                               |
| 20  | Bałycka 7       | 6            | 261,72                               |
| 21  | Bałycka 8       | 8            | 351,55                               |
| 22  | Bałycka 12      | 5            | 246,96                               |
| 23  | Daliowa 4       | 3            | 112,87                               |
| 24  | Daliowa 6       | 7            | 406,17                               |
| 25  | Daliowa 8       | 4            | 183,94                               |
| 26  | Daliowa 10      | 2            | 97,11                                |
| 27  | Batorego 10     | 1            | 59,09                                |
| 28  | Batorego 20     | 1            | 65,58                                |

| Lp. | Adres           | Ilość lokali | Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------|--------------|--------------------------------------|
| 29  | Przemysłowa 6   | 2            | 72,08                                |
| 30  | Kościuszki 8    | 2            | 88,28                                |
| 31  | Jagiellońska 17 | 19           | 816,50                               |
| 32  | Przemysłowa 8   | 8            | 384,37                               |
| 33  | Handlowa 14     | 5            | 252,73                               |
| 34  | Al. Róż 2       | 10           | 455,36                               |
| 35  | Suwalna 17      | 1            | 50,86                                |
| 36  | Piaskowa 10     | 1            | 49,18                                |
|     | <b>Razem:</b>   | <b>191</b>   | <b>8507,27</b>                       |

- 3) 6 lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie o powierzchni 230,30 m<sup>2</sup>.

**Tabela Nr 3 – Wykaz obejmujący lokale komunalne w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej.**

| Lp. | Adres               | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa |
|-----|---------------------|--------------|-----------------------|
| 1   | Al. 3 Maja 31 m 121 | 1            | 42,30                 |
| 2   | Leśna 6 m 110       | 1            | 30,90                 |
| 3   | Mickiewicza 37 m 58 | 1            | 30,90                 |
| 4   | Siwińskiego 1 m 25  | 1            | 42,30                 |
| 5   | Husarska 29 m 41    | 1            | 53,00                 |
| 6   | Sobieskiego 39 m 6  | 1            | 30,90                 |
|     | <b>Razem:</b>       | <b>6</b>     | <b>230,30</b>         |

3. Gmina posiada udziały w 37 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

**Tabela Nr 4 – Udziały Gminy Miejskiej Legionowo w budynkach wspólnot mieszkaniowych.**

| Lp. | Udziały w % | Ilość budynków |
|-----|-------------|----------------|
| 1   | do 10       | 14             |
| 2   | 11-30       | 19             |
| 3   | 31-50       | 3              |
| 4   | >50         | 1              |

4. W okresie 2018-2022 zasób mieszkaniowy Gminy zmniejszył się o 86 lokali z czego:
- 1) 15 lokali zostało wyłączonych z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny budynku,
  - 2) 87 lokali zostało sprzedanych ich dotychczasowym najemcom,
  - 3) 19 lokali zostało wyłączonych z uwagi na kolizję z inwestycjami.

## § 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Analiza stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących własnością Gminy Miejskiej Legionowo, wynikająca z przeprowadzonych systematycznie przeglądów technicznych wskazuje, że stanowią one najstarszą część zasobu mieszkaniowego w Gminie. Na ogólną liczbę 42 budynków, które są własnością gminy:
  - 1) 22 budynki zostało wybudowane przed 1945 rokiem,
  - 2) 9 budynków wybudowanych w latach 1945 – 1980,
  - 3) 11 budynków zostało wybudowanych po 1980 roku.
2. Gmina Miejska Legionowo posiada:
  - 1) 644 lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania systemowego,
  - 2) 114 lokali ogrzewanych z kotłów gazowych na gaz ziemny,
  - 3) 47 lokali, w których źródłem ciepła są pompy ciepła,
  - 4) 29 lokali ogrzewanych energią elektryczną,
  - 5) 63 lokale ogrzewane piecami lub kuchniami węglowymi,
  - 6) 72 lokale gminne nie posiadają łazienek lub wc.
3. W latach 2018-2022 poprzez montaż pomp ciepła zlikwidowano 47 tzw. kopciuchów, którymi były ogrzewane lokale.
4. Spośród 42 budynków komunalnych:
  - 1) 20 znajduje się w stanie dobrym,
  - 2) 15 znajduje się w stanie dostatecznym,
  - 3) 7 jest w stanie niedostatecznym, bez zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców.
5. Budynki o niedostatecznym stanie technicznym przeznaczają się do rozbiórki.

**Tabela Nr 5 – Stan techniczny budynków komunalnych.**

| Lp. | Adres budynku  | Stan techniczny | Rok budowy |
|-----|----------------|-----------------|------------|
| 1   | Polna 39       | dobry           | 1932       |
| 2   | gen. B. Roi 4  | dobry           | 1959/60    |
| 3   | Suwalna A      | dobry           | 1977       |
| 4   | Olszankowa C   | dobry           | 1978       |
| 5   | POW 11         | dobry           | 2000       |
| 6   | Suwalna B      | dobry           | 1977       |
| 7   | POW 9          | dobry           | 2001       |
| 8   | Bałtycka 1     | dostateczny     | 1936       |
| 9   | Targowa 73     | niedostateczny  | 1937       |
| 10  | Narutowicza 6  | dostateczny     | 1928       |
| 11  | Batorego 4     | dobry           | 1932       |
| 12  | Kościuszki 7   | dobry           | 1930       |
| 13  | POW 14         | dostateczny     | 1997       |
| 14  | Targowa 62     | dobry           | 1939/48    |
| 15  | Przemysłowa 4  | dobry           | 1932       |
| 16  | POW 20         | dobry           | 1998       |
| 17  | Kościuszki 9B  | dostateczny     | 1900       |
| 18  | Słowackiego 13 | dostateczny     | 1932       |
| 19  | Batorego 2     | niedostateczny  | 1926       |
| 20  | Daliowa 5      | niedostateczny  | 1930       |
| 21  | Kwiatowa 90    | dobry           | 1936       |
| 22  | Targowa 62a    | niedostateczny  | 1939/48    |
| 23  | Przemysłowa 16 | dobry           | 1946       |
| 24  | Chopina 2a     | dostateczny     | 1959       |

| Lp. | Adres budynku    | Stan techniczny | Rok budowy |
|-----|------------------|-----------------|------------|
| 25  | Al.3 Maja 2a     | dostateczny     | 1939       |
| 26  | Chrobrego 18     | dostateczny     | 1932       |
| 27  | Targowa 56       | dostateczny     | 1931       |
| 28  | Chrobrego 18a    | niedostateczny  | 1932       |
| 29  | Sowińskiego 38   | dostateczny     | 1928       |
| 30  | Olszankowa 16c   | dostateczny     | 1975       |
| 31  | Al. Legionów 139 | niedostateczny  | 1930       |
| 32  | Norwida 8        | dostateczny     | 1927       |
| 33  | Reymonta 33      | dostateczny     | 1915       |
| 34  | POW 8            | dostateczny     | 1996       |
| 35  | Kolejowa 184     | dostateczny     | 1989       |
| 36  | Sikorskiego 11A  | niedostateczny  | 1964       |
| 37  | POW 26           | dobry           | 1996       |
| 38  | POW 3            | dobry           | 2006       |
| 39  | POW 7            | dobry           | 2009       |
| 40  | POW 2A           | dobry           | 2013       |
| 41  | POW 4            | dobry           | 2016       |
| 42  | POW 2B           | dobry           | 2020       |

6. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada Gmina Miejska Legionowo jest dobry. Wszystkie wspólnoty (poza Al. Róż 2 i Olszankową E) dokonały termomodernizacji budynków. Większość wspólnot (75%) spłaciła zaciągnięte na ten cel kredyty bankowe. Obecnie, w perspektywie objętej niniejszym programem, planowane będą remonty dachów, wymiany instalacji wewnętrznych oraz remonty klatek schodowych. Każdy remont poprzedzony jest stosowną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.
7. Celem utrzymania zasobu Gminy na optymalnym poziomie technicznym należy podejmować działania mające na celu zachowanie substancji budowlanej wraz z instalacjami w dobrym stanie umożliwiającym korzystanie z budynków zgodnie z ich przeznaczeniem.
8. Ocena stanu technicznego budynków odbywać się będzie zgodnie z Prawem Budowlanym poprzez przeprowadzenie rocznych i pięcioletnich przeglądów. W ramach przeglądów sprawdzany jest: stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyka budynku oraz jego otoczenie, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji oraz wykonywane są coroczne kontrole elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Podsumowanie wyników okresowych kontroli w budynkach komunalnych pozwala na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej poszczególnych budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego.

### § 3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Zadania ustawowe Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach determinuje liczba wniosków dotyczących przydzielenia lokalu. Duże znaczenie dla analizy potrzeb mieszkaniowych mają również wyroki sądowe orzekające opróżnienie lokalu przy jednoczesnym

nadaniu uprawnienia do lokalu socjalnego (najmu socjalnego). Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania po stronie właściciela lokalu zajmowanego przez osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym.

2. Na wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo zasadniczy wpływ mają:
  - 1) rozbiórki budynków w złym stanie technicznym, lub których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony,
  - 2) sprzedaży lokali ich dotychczasowym najemcom,
  - 3) rozbiórki budynków kolidujących z inwestycjami,

**Tabela Nr 6 – Budynki przeznaczone do rozbiórki z uwagi na niedostateczny stan techniczny lub kolidujące z planowanymi inwestycjami.**

| Lp. | Adres budynku    | Ilość lokali | Termin rozbiórki |
|-----|------------------|--------------|------------------|
| 1   | Chrobrego 18a    | 2            | 2023             |
| 2   | Sikorskiego 11A  | 9            | 2024             |
| 3   | Targowa 73       | 8            | 2025             |
| 4   | Batorego 2       | 9            | 2026             |
| 5   | Daliowa 5        | 6            | 2026             |
| 6   | Al. Legionów 139 | 2            | 2027             |
| 7   | Targowa 62a      | 1            | 2027             |

3. Prognoza zapotrzebowania na lokale.
  - 1) liczba rodzin (osób) oczekujących na przydział mieszkania – 194,
  - 2) ilość wniosków o zamianę mieszkania – 111,
  - 3) ilość wyroków sądowych orzekających eksmisyję z prawem do najmu socjalnego lokalu – 30,
  - 4) ilość oczekujących wychowanków domów dziecka, przebywających w rodzinach zastępczych lub osoby, które dosięgły wypadki losowe – 12.
4. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego zawiera tabela nr 7. W prognozie uwzględniono budynki przewidziane do rozbiórki oraz planowaną sprzedaż lokali.

**Tabela Nr 7 – Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027.**

| Lokale                | 30.11.2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-----------------------|------------|------|------|------|------|------|
| komunalne             | 897        | 875  | 846  | 818  | 783  | 762  |
| w tym pom. tymczasowe | 9          | 10   | 12   | 11   | 10   | 13   |

## Rozdział 2

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023 – 2027.**

#### **§ 4. Analiza potrzeb remontowych.**

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania wyznacza potrzeby remontów kapitalnych oraz modernizacji.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach gminnych przedstawia tabela nr 8.

**Tabela Nr 8 – Potrzeby remontowe zasobu Gminy w latach 2023 – 2027 (w zł).**

|   | <b>2023</b>   | <b>2024</b>   | <b>2025</b>   | <b>2026</b>   | <b>2027</b>   |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| remonty dachów wraz z obróbkami blach. i remontem kominów | 350000        | 370000        | 390000        | 400000        | 420000        |
| klatki schodowe, remonty elewacji i termomodernizacje     | 200000        | 220000        | 240000        | 260000        | 280000        |
| remonty instalacji wodno.- kanaliz. I c.o.                | 120000        | 140000        | 160000        | 100000        | 100000        |
| naprawa instalacji elektrycznej                           | 50000         | 48000         | 40000         | 45000         | 40000         |
| naprawa stolarki drzwiowej i okiennej                     | 45000         | 45000         | 45000         | 45000         | 45000         |
| remont lokali do ponownego zasiedlenia                    | 100000        | 100000        | 100000        | 100000        | 100000        |
| <b>Razem:</b>   | <b>865000</b> | <b>923000</b> | <b>975000</b> | <b>950000</b> | <b>985000</b> |

### **Rozdział 3**

#### **§ 5. Planowana sprzedaż lokali**

1. Szczegółowe zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oddanych w najem, w tym wysokość przysługujących przy wykupie bonifikat określa się w odrębnych uchwałach Rady Miasta Legionowo.
2. Kontynuowana będzie polityka, zgodnie z którą nie przeznaczają się do sprzedaży lokali położonych w budynkach, których stan określa się jako niedostateczny, bądź w budynkach, które wymagają kosztownych remontów oraz w budynkach, w których lokale posiadają status pomieszczeń zastępczych, a także lokali z czynszem socjalnym.
3. Dążąc do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców będzie kontynuowana na zasadach i warunkach oraz z bonifikatami określonymi w odrębnej uchwale Rady Miasta Legionowo.
4. Nie planuje się sprzedaży lokali użytkowych.
5. Przewiduje się, że w latach 2023-2027 zostanie sprzedanych ok. 100 lokali, a wpływy z tego tytułu osiągną ok. 2 mln. złotych.

### **Rozdział 4**

#### **§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Legionowo, zmierzające do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Działania jakie podejmuje Gmina w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania



zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Legionowo ustala Prezydent Miasta Legionowo w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
3. Wysokość stawki czynszu jest każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań na zasadzie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Mazowieckiego w danym półroczu roku. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
4. Wysokość podwyżki stawki czynszu najmu w kolejnych latach będzie każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej ustalonej dla województwa mazowieckiego.
5. Utrzymany zostanie podział lokali mieszkalnych na kategorie z uwzględnieniem obniżek.
6. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się:
  - 1) system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania oraz obniżki czynszów na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
  - 2) możliwość spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego wykonywanego na rzecz KZB Legionowo Sp. z o.o. – zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

## § 7. Kategorie mieszkań i wysokość czynszu.

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

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

Kategorie lokali oraz wskaźniki procentowe zawiera tabela nr 9.

**Tabela nr 9**

| Lp. | Wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczne i instalacje                                   | Kategoria | Wartość stawki bazowej w % |
|-----|---|-----------|----------------------------|
| 1   | Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami technicznymi łazienka/wc + c.o./c.w. + wod.kan. + gaz | I         | 100%                       |
| 2   | Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami technicznymi łazienka/wc + wod.kan. + gaz lub c.o.    | II        | 88%                        |
| 3   | Mieszkania wyposażone w łazienkę/wc + wod.kan.  | III       | 75%                        |
| 4   | Mieszkania posiadające łazienkę lub wc + wod.kan.   | IV        | 66%                        |
| 5   | Mieszkania posiadające wodę lub kanalizację   | V         | 60%                        |

|   |   |      |       |
|---|---|------|-------|
| 6 | Mieszkania nie posiadające mediów   | VI   | 50%   |
| 7 | Najem socjalny w budynkach wybudowanych po 2005 r.                          | VII  | 25%   |
| 8 | Najem socjalny w budynkach wybudowanych do roku 2005 oraz lokale tymczasowe | VIII | 12,5% |

2. Wysokość stawek czynszu ulega obniżeniu:

- 1) o 10% dla lokali położonych w budynkach typu barakowego i kontenerowego ,
- 2) o 5% dla lokali posiadających kuchnie pozbawione światła dziennego,
- 3) o 10% dla lokali położonych w budynkach wykonanych z wielkiej płyty bez termomodernizacji,
- 4) o 5% dla lokali, które użytkowane z innym najemcą mają wspólne pomieszczenia sanitarne oraz korytarz.

3. Czynniki obniżających stawki czynszu wymienionych w pkt 1-4 nie stosuje się do stawki czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

4. W chwili obecnej (stan na 30.11.2022 r.) obowiązują stawki czynszu ustalone Zarządzeniem Nr 11/2022 Prezydenta Miasta Legionowo z dnia 21 stycznia 2022r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo i wynoszą odpowiednio:

| Kategoria lokalu                            | I    | II   | III  | IV   | V    | VI   | VII najem socjalny w budynkach wybudowanych po 2005 r. | VIII najem socjalny w budynkach wybudowanych do 2005 r. oraz lokale tymczasowe |
|---|------|------|------|------|------|------|--|--|
| Stawka w zł za 1 m <sup>2</sup> pow. użytk. | 6,93 | 6,09 | 5,20 | 4,58 | 4,15 | 3,46 | 1,73   | 0,86   |

### § 8. Stawki czynszu za najem socjalny.

1. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Legionowo.
2. Zmiana stawki czynszu za najem socjalny następuje z chwilą zmiany stawki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych najniższej kategorii.

### § 9. Stawki czynszu za pomieszczenie tymczasowe.

1. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe stanowi równowartość czynszu ustalonego dla najmu socjalnego dla lokali wybudowanych do 2005 r. (kat. VIII).
2. Czynniki obniżające czynsz nie dotyczą czynszu za pomieszczenia tymczasowe.

### § 10. Komunalne budownictwo mieszkaniowe.

1. Wieloletnia prognoza finansowa Gminy na lata 2022-2026 nie zawiera zamierzeń inwestycyjnych obejmujących komunalne budownictwo mieszkaniowe.
2. Nadzwyczajne zdarzenia gospodarcze będące skutkami pandemii COVID-19 w latach 2020-2021 oraz wybuchu działań wojennych na terenie Ukrainy w roku 2022, spowodowały znaczący wzrost kosztów wykonania inwestycji budowlanych, co przy zmniejszających się dochodach z podatków powoduje ograniczenia w zakresie

potencjału inwestycyjnego Gminy.

3. Realizacja jakiegokolwiek przedsięwzięcia w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego będzie możliwa w przypadku uzyskania dofinansowania w formie dotacji. Na chwilę obecną tego rodzaju działań nie przewiduje się.

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 11. Sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym.**

1. Budynkami, które stanowią własność Gminy Legionowo oraz budynkami o nieuregulowanym stanie prawnym, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zarządza KZB Legionowo Sp. z o.o.
2. Budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada Gmina Miejska Legionowo będą zarządzać podmioty wybrane przez zarządy poszczególnych wspólnot. Obecnie dla 6 wspólnot mieszkaniowych funkcję zarządcy pełnią osoby fizyczne prowadzące działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami. W jednym przypadku zarządcą jest jednoosobowy zarząd wspólnoty. Dla pozostałych 31 nieruchomości wspólnotowych funkcję zarządcy, na podstawie umów cywilnoprawnych, pełni KZB Legionowo Sp. z o.o.
3. Przewiduje się, że zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność Gminy Legionowo, bądź będących w jej posiadaniu, sprawować będzie nadal KZB Legionowo Sp. z o.o.

#### **§ 12. Zasady zarządzania.**

1. Działalność zarządcza KZB Legionowo Sp. z o.o. ukierunkowana będzie na:
  - 1) stałe podnoszenie standardu usług wykonywanych przez KZB Legionowo Sp. z o.o. na rzecz najemców lokali komunalnych, usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy Legionowo oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
  - 2) występowanie do sądu o wyznaczenie zarządcy przymusowego w przypadku, gdy wybrany zarząd wspólnoty nie realizuje właściwie interesów właścicieli lokali.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 13. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowiąc będą:**

- 1) środki finansowe z tytułu czynszów za lokale mieszkalne kształtowanych na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu,
- 2) środki zabezpieczone w uchwale budżetowej miasta na inwestycje mieszkaniowe,
- 3) środki pochodzące z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej,
- 4) inne środki zewnętrzne w ramach programów na termomodernizację budynków mieszkalnych i likwidację niskich emisji,

5) przychody uzyskiwane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych w stosunku do najemców zalegających z opłatami.

**§ 14. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo w latach 2023-2027 w zakresie kosztów bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym z właścicieli.**

**Tabela nr 10**

| <b>Wyszczególnienie</b>  | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2026</b> | <b>2027</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Koszty eksploatacyjne  | 200000      | 2100000     | 2150000     | 2200000     | 2250000     |
| w tym:   |             |             |             |             |             |
| - zaliczka na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi                    | 260000      | 280000      | 300000      | 320000      | 340000      |
| Koszty remontów i modernizacji   |             |             |             |             |             |
| w tym:   |             |             |             |             |             |
| - nakłady na budynki stanowiące własność gminy Legionowo,                  | 108300      | 1143000     | 1175000     | 1200000     | 1265000     |
| - udziały Gminy Legionowo w funduszach remontowych wspólnot mieszkaniowych | 865000      | 923000      | 975000      | 950000      | 985000      |
|  | 218000      | 220000      | 200000      | 250000      | 280000      |

**Rozdział 7**

**Inne działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legionowo**

**§ 15. Pomieszczenia tymczasowe.**

1. Na utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń będą przeznaczone mieszkania zwolnione w ramach dokonywanych zamian i naturalnego ruchu ludności.
2. Na lokale tymczasowe będą przeznaczone lokale, których stan techniczny pozwala na ich właściwe wykorzystanie.

**§ 16. Inne działania podejmowane przez Gminę Miejską Legionowo.**

Gmina Miejska Legionowo przewiduje inne działania dotyczące Mieszkaniowego Zasobu Gminy.

1. Zintensyfikowanie prowadzonych działań związanych z regularnym i terminowym otrzymywaniem należności z tytułu najmu.
2. Wynajmowanie nowo wybudowanych mieszkań najemcom regularnie uiszczającym opłat za najem oraz niestwarzającym zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku.
3. Dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i wielkości gospodarstwa domowego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie.

4. Odzyskiwanie lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję.
5. Eliminacja bezprawnych przypadków podnajmowania lokali komunalnych bez zgody wynajmującego lub posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innej nieruchomości budynkowej na terenie miasta.
6. Nieruchomości z budynkami przeznaczonymi do rozbiórki przeznaczają się do zbycia w trybie przetargu publicznego lub – w razie istnienia takich możliwości – do ponownego wykorzystania na cele budownictwa komunalnego.
7. Gmina Miejska Legionowo będzie prowadziła w latach 2023–2027 procesy rewitalizacji obszarów zdegradowanych obejmujące również podnoszenie jakości zamieszkiwania.
8. Podejmowane będą starania na rzecz szybkiej realizacji wyroków eksmisyjnych skierowanych do osób, wobec których nie orzeczono uprawnienia do lokalu socjalnego poprzez wskazywanie pomieszczeń tymczasowych.

#### **§17. Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych.**

1. Wskazuje się potrzebę podjęcia działań w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych do budynków bez możliwości ich ogrodzenia w celu porządkowania stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy Miejskiej Legionowo, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego oraz sanitarnego.
2. Zakłada się:
  - 1) włączenie wspólnot mieszkaniowych w proces należytego utrzymania stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych,
  - 2) ustanowienia niezbędnych służebności i sprzedaży gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości,
  - 3) zawieranie umów dzierżawy terenu, w tym miejsca gromadzenia odpadów dla właścicieli i zarządców nieruchomości, o ile nieruchomości te nie spełniają wymogów działki budowlanej.