

Uchwała nr XXXVII.391.2021

Rady Miasta Pruszkowa

z dnia 22 kwietnia 2021 roku

w sprawie: Programu gospodarowania lokalowym zasobem Miasta Pruszkowa

na lata 2021 - 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378.) oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkalnym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 611) Rada Miasta Pruszkowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Program gospodarowania lokalowym zasobem Miasta Pruszkowa na lata 2021 – 2030

§ 2.

Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 stycznia 2010 r. nr XLII/390/10 oraz z dnia 29 marca 2015 r. nr VI.39.2015 r.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Przewodniczący

Rady Miasta Pruszkowa

Krzysztof Biskupski



**Załącznik do Uchwały nr XXXVII.391.2021 Rady Miasta Pruszkowa
z dnia 22 kwietnia 2021 roku**

Spis treści

WPROWADZENIE	3
Cel Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pruszkowa	4
Analiza stanu mieszkaniowego zasobu Miasta Pruszkowa oraz prognoza dotycząca potrzeb i wielkości zasobu mieszkaniowego	5
Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.....	17
Pozyskiwanie nowych nieruchomości do zasobu	21
Zrealizowane inwestycje powiększające zasób mieszkaniowy.....	23
Miejskie lokale użytkowe.....	25
Analiza potrzeb mieszkaniowych.....	26
Analiza SWOT zasobu mieszkaniowego Miasta.....	28
Zasady zarządzania lokalami.....	30
Remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych	30
Plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w latach 2021-2030.....	32
Polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Pruszkowa na lata 2021-2030.....	34
Zasady ustalania stawek czynszu najmu – dla umów najmu lokali mieszkalnych oraz lokali zajmowanych bezumownie.	37
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	38
Windykacja należności czynszowych i rodzaje pomocy w spłacie zadłużenia czynszowego.....	40
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2030	42
Planowane działania Miasta w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego, z prognozą wielkości na lata 2021-2030.....	43
Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.....	47
PODSUMOWANIE	49
SPIS TABEL	50

PROGRAM GOSPODAROWANIA LOKALOWYM ZASOBEM MIASTA PRUSZKOWA NA LATA 2021-2030

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pruszkowa na lata 2021-2030 określa zasady oraz kierunki prowadzonej przez Miasto Pruszków polityki mieszkaniowej oraz warunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Program ten jest kontynuacją przyjętego w formie uchwały przez Radę Miasta Pruszkowa w dniu 28 stycznia 2010 r. Programu gospodarowania zasobami lokalowymi i mieszkaniowym zasobem Miasta Pruszków na lata 2010 – 2020.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika w sposób bezpośredni z zapisu art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2020 r. poz.611). Ponadto ww. ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z zapisami ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy.

Realizując, zadanie to gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. Gmina wykonuje to zadanie wykorzystując m.in. własny i tworzony w partnerstwie z innymi podmiotami zasób mieszkaniowy. Gospodarując zasobem mieszkaniowym gmina podejmuje działania zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990).

§ 1.

Cel Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pruszkowa

Zasadniczym celem Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem jest ustalenie kierunków działania i wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

1. zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących mieszkańców Miasta,
2. poprawy stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
3. poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Miasta,
4. poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta,
5. racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

W latach 2021-2030 Miasto Pruszków będzie prowadziło przyjęte założenia programowe, w szczególności poprzez:

1. zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez budowę nowych i modernizację istniejących lokali,
2. pozyskiwanie i przekazywanie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,
3. prowadzenie modernizacji i remontów istniejącego zasobu mieszkaniowego,
4. ograniczanie mieszkaniowego zasobu o złym stanie technicznym
5. dążenie do utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym oraz stałe podnoszenie jakości zasobów Miasta,
6. prowadzenia spójnej i przejrzystej polityki czynszowej,
7. prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań,
8. wspieranie budownictwa społecznego,
9. reprezentowanie Miasta we wspólnotach mieszkaniowych.

W celu powiększenia zasobu mieszkaniowego podejmowane będą następujące działania:

1. budowa nowych mieszkań realizowanych przez Miasto,
2. wspieranie budownictwa społecznego prowadzonego przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Zieleń Miejska Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie,
3. pozyskiwanie nowych zasobów mieszkaniowych przy wykorzystaniu programów wsparcia mieszkalnictwa m.in. z Banku Gospodarstwa Krajowego
4. budowa mieszkań realizowanych w ramach Programu „Lepsze lokum”
5. budowa nowych mieszkań realizowanych w oparciu o środki pochodzące z sektora prywatnego, m.in. w ramach ustawy o partnerstwie publiczno - prywatnym (PPP)
6. pozyskiwanie na rynku pierwotnym lub wtórnym budynków, wyodrębnionych lokali mieszkalnych bądź gruntów, na których można będzie realizować budowę mieszkań.

Należy podkreślić, że podejmowanie działań inwestycyjnych dotyczących budowy nowych lub modernizacji istniejących lokali mieszkalnych w dużej mierze będzie uzależnione od możliwości finansowych Miasta oraz od pozyskania grantów i pożyczek na realizację ww. zadań.

§ 2.

Analiza stanu mieszkaniowego zasobu Miasta Pruszkowa oraz prognoza dotycząca potrzeb i wielkości zasobu mieszkaniowego

1. Do zasobu gminnego zalicza się lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy, spółki gminnej, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, tj.: Towarzystwu Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie oraz lokale pozostające w posiadaniu ww. spółki.
2. Mieszkaniowy zasób Miasta Pruszkowa stanowią lokale będące własnością gminy, lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych i osób prawnych oraz lokale w budynkach o nieustalonym stanie prawnym.
3. Według stanu na dzień 15.02.2021 r. zasób lokali w budynkach komunalnych obejmuje 1379 mieszkania (vide tabela 2), z czego 434 lokale znajdują się w budynkach prywatnych. W budynkach wspólnot mieszkaniowych będących w administracji TBS znajduje się 347 lokali gminnych, natomiast stan lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych, które zostały przejęte przez inne podmioty prowadzące w ich imieniu administrację wynosi 59 lokali.
4. W ramach kontroli w 2019 r. zostało objętych 1726 lokali mieszkalnych znajdujących się w administracji TBS, na kontrolę w II etapie czekają lokale znajdujące się poza administracją TBS, tj. 59 lokali oraz 569 lokali, w których najemcy byli nieobecni. Całość zasobów mieszkalnych łącznie z lokalami znajdującymi się we wspólnotach mieszkaniowych wyniósł 1775 lokali (stan na 15.02.2021 r.). W pierwszej połowie 2020 r. z zasobów lokali ubyło 15 mieszkań tj.:
 - ul. Ludowa 30 (9 lokali): budynek został zwrócony właścicielowi,
 - ul. Cicha 3 (7 lokali): budynek zniszczony przez pożar.

Ponadto w lutym 2021 r. została zwrócona właścicielowi kamienica przy ul. Berenta 12, tj. 12 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale użytkowe.

Tabela 1 Ewidencja budynków z uwzględnieniem ich stanu prawnego i technicznego oraz powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.

Mieszkaniowy zasób Miasta Pruszków										
Lp.	Adres	Rok budowy	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytk.	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali ogółem	Własność	GEZ	Uwagi
1	3 Maja 13	1900	68,99	2			68,99	Gmina m. Pruszków		Zły, planowane wyłączenie z eksploatacji
2	3 Maja 15	1900	251,3	6	34,3	1	285,6	prywatna		Dostateczny
3	3 Maja 19	1890	469,44	12			469,44	Gmina m. Pruszków		Dobry, termomodernizacja 2019
4	3 Maja 26	1909	501,94	14	108,41	2	610,35	Gmina m. Pruszków	x	Dobry, budynek po remoncie
5	3 Maja 27	1930	148,02	4	97,37	1	245,39	Gmina m. Pruszków	x	Dobry, budynek po remoncie
6	3 Maja 35	okres międzywojenny	537,57	15			537,57	Gmina m. Pruszków		Dostateczny, planowane wył. z eksploatacji
7	3 Maja 43	1939	265,65	8	21,84	1	287,49	prywatna	x	Zły
8	3 Maja 49	1939	292,95	8	43,25	2	336,2	Gmina m. Pruszków		Średni, opracowana dokument. przewidziany do termomod. do 2022 r.
9	3 Maja 52	okres międzywojenny	179,4	4			179,4	Gmina m. Pruszków	x	Zły
10	3 Maja 60	okres międzywojenny	274,32	6	19,32	1	293,64	Gmina m. Pruszków		Średni
11	3 Maja 137	okres międzywojenny	94,95	2			94,95	Gmina m. Pruszków		Zły - budynek główny
			95,26	2			95,26			Dostateczny – oficyna
12	Armii Krajowej 69	1919	131,42	3			131,42	Gmina m. Pruszków		Średni
13	Boh. Warszawy 15	1930	166,23	4			166,23	Gmina m. Pruszków	x	Zły - planowane wyłączenie z eksploatacji.
14	Boh. Warszawy 19	1908	269,3	10			269,3	Gmina m. Pruszków		Dobry, termomodernizacja 2019
15	Boh. Warszawy 23	1939	315,17	7	48,38	1	363,55	Gmina m. Pruszków		Dobry, budynek po remoncie w 2019 r.

Mieszkaniowy zasób Miasta Pruszków										
Lp.	Adres	Rok budowy	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytk.	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali ogółem	Własność	GEZ	Uwagi
16	Boh. Warszawy 11	okres międzywojenny	653,12	14	152,94	1	806,06	Gmina m. Pruszków		Dobry
17	Prusa 38	1908	279,24	8	93,43	3	372,67	Gmina m. Pruszków		Dobry
18	Prusa 40	1909	242,29	7	187,19	3	429,48	Gmina m. Pruszków		Dobry
19	Prusa 42	1919	637,43	14	229,22	4	866,65	Gmina m. Pruszków	x	Dobry
20	Prusa 44	1930	333,56	8			333,56	Gmina m. Pruszków		Dobry
21	Prusa 66	1908	249,32	7			249,32	Gmina m. Pruszków	x	Dobry, budynek po remoncie w 2017 r.
22	Broniewskiego 1A	1890	1036	21			1036	Gmina m. Pruszków	x	Dobry, budynek po remoncie w 2018
23	Broniewskiego 1B	1890	177,63	5			177,63	Gmina m. Pruszków		Dobry, budynek po remoncie 2018
24	Broniewskiego 5	1991	758,4	12			758,4	Gmina m. Pruszków		Dobry
25	Broniewskiego 7	1991	758,4	12			758,4	Gmina m.		Dobry
26	Broniewskiego 9	1991	758,4	12			758,4	Gmina m. Pruszków		Dobry
27	Brzezińskiego 22	1936	86,85	3			86,85	Gmina m. Pruszków		Zły – planowane wyłączenie z eksploatacji
28	Bursowa 1	1905	347,43	9			347,43	prywatna		Średni
29	Chrobrego 14	1963	443,64	11			443,64	Gmina m. Pruszków		Średni
30	Cicha 3	1930	184,1	7			184,1	prywatna		Wyłączony z eksploatacji, pożar w 2020 r.
31	Cicha 11	1900	303,48	8			303,48	Gmina m. Pruszków		Zły – planowane wyłączenie z eksploatacji
32	Daszyńskiego 5	1930	441,35	8			441,35	Gmina m. Pruszków		Zły - planowane wyłączenie z eksploatacji.
33	Daszyńskiego 9	1908	437,76	11		1	567,34	Gmina m. Pruszków		Dobry, termomodernizacja 2019

Mieszkaniowy zasób Miasta Pruszków										
Lp.	Adres	Rok budowy	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytk.	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali ogółem	Własność	GEZ	Uwagi
34	Daszyńskiego 10	1905	344,43	6			344,43	prywatna		Średni
35	Daszyńskiego 11	1908	320,71	8			320,71	Gmina m. Pruszków		Dobry, termomodernizacja 2019
36	Daszyńskiego 13	okres międzywojenny	268,49	9			268,49	Gmina m. Pruszków		Dobry, termomodernizacja 2019
37	Daszyńskiego 17	1930	316,93	6			316,93	prywatna		Średni
38	Daszyńskiego 20	1929	177,45	8			177,45	Gmina m. Pruszków		Zły, planowane wyłączenie z eksploatacji
39	Daszyńskiego 22	1933	251,31	5	22,7	1	274,01	Gmina m. Pruszków		Dostateczny, planowane wyłączenie z eksploatacji.
40	Daszyńskiego 26	1900	510,45	14			510,45	prywatna		Średni
41	Daszyńskiego 30	1905	432,51	9			432,51	prywatna		Średni
42	Daszyńskiego 31	okres międzywojenny	382,18	10			382,18	½ Gmina m. Pruszków ½ prywatna		Średni
43	Daszyńskiego 40	1906	354,84	9			354,84	Gmina m. Pruszków		Dostateczny – planowane wyłączenie z eksploatacji
44	Daszyńskiego 42	1930	98	3			98	Gmina m. Pruszków		Zły. planowane wył. z eksploatacji
45	Daszyńskiego 47	1939	299,89	8			299,89	Gmina m. Pruszków		Dobry
46	Drzymały 4	1936	809,9	16			809,9	prywatna		Średni
47	Drzymały 6	okres międzywojenny	231,38	6			231,38	prywatna		Średni
48	Drzymały 13	2006	445,56	12			445,56	Gmina m. Pruszków		Dobry
49	Elektryczna 2	1950	506,99	17			506,99	Gmina m. Pruszków		Zły, planowane wyłączenie z eksploatacji
50	Główna 24	1926	169,22	5			169,22	prywatna		Zły

Mieszkaniowy zasób Miasta Pruszków										
Lp.	Adres	Rok budowy	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytk.	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali ogółem	Własność	GEZ	Uwagi
51	Graniczna 2	1930	264,24	7			264,24	Gmina m. Pruszków		Średni
52	Hortensji 2	1940	271,95	8			271,95	prywatna		Średni
53	Hortensji 9	1936	273,45	9			273,45	prywatna		Średni
54	Hr. Potulickiego 4	okres międzywojenny	386,99	8			386,99	Gmina m. Pruszków		W trakcie wykwaterowania
55	Hr. Potulickiego 6	okres międzywojenny	162,5	9			162,5	Gmina m. Pruszków		Zły - w trakcie wykwaterowania
56	Komorowska 9	1918	642,87	25	55,24	1	698,11	prywatna		Średni
57	Komorowska 13	1920	536,9	17	21,62	1	558,52	prywatna		Średni
58	Kościelna 16	1907	477,8	13	99,39	4	577,19	Gmina m. Pruszków		Dobry
59	Kościuszki 39	1934	442,49	9	102,89	2	545,38	Gmina m. Pruszków	x	Dobry
60	Kościuszki 44	1936	974,93	15	104,96	2	1079,89	Gmina m. Pruszków		Dobry
61	Kościuszki 49	1905	406,46	7	195,79	3	602,25	prywatna		Średni
62	Kościuszki 56	1930	297	7	79,96	2	376,96	Gmina m. Pruszków	x	Dobry - po remoncie
63	Kraszewskiego 4	1925	667,58	15	22	1	689,58	prywatna		Średni
64	Kraszewskiego 30	1930	276,07	11	74,98	2	351,05	Gmina m. Pruszków		Dobry, po remoncie
65	Kraszewskiego 46	1936	335,76	12	135,41	3	471,17	Gmina m. Pruszków		Dobry
66	M.Zimińskiej-Sygetyńskiej 2	1939	128,2	4			128,2	Gmina m. Pruszków		Średni, przewidziany do modernizacji do 2021 r.
67	Majowa 7	1908	472,41	15			472,41	½ Gmina m. Pruszków ½ prywatna		Średni – rozmowy w sprawie nabycia udziałów w 2021 r.

Mieszkaniowy zasób Miasta Pruszków										
Lp.	Adres	Rok budowy	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytk.	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali ogółem	Własność	GEZ	Uwagi
68	Majowa 9	1908	169	5			169	Gmina m. Pruszków 273/572 cz. i prywatna		Zły – rozmowy w sprawie nabycia udziałów
69	Mickiewicza 5	1935	275,52	8			275,52	Gmina m. Pruszków		Dobry, termomodernizacja 2018
70	Mickiewicza 17	1930	325,93	10			325,93	Gmina m. Pruszków		Średni
71	Mickiewicza 20	1930	137,05	5			137,05	prywatna		Średni
72	Mickiewicza 43	1930	275,43	7			275,43	prywatna		Średni
73	Narodowa 2	1939	173,14	5	26,93	1	200,07	prywatna		Średni, sprawa o zasiedzenie w sądzie
74	Narodowa 5	1939	678,55	14			678,55	prywatna		Średni
75	Narodowa 6	okres międzywojenny	388,92	11			388,92	Skarb Państwa	x	Średni
76	Narodowa 7	1939	381,02	10			381,02	Gmina m. Pruszków	x	Średni – do modernizacji do 2022 r.
77	Narodowa 8	1927	189,72	6			189,72	Gmina m. Pruszków		Zły – przewidziany do wyłączenia z eksploatacji
78	Narodowa 9	1912	384,57	9			384,57	Gmina m. Pruszków 273/572 cz. i prywatna		Średni – planowane rozmowy w spr. wykupu udziałów
79	Narodowa 11	1930	412,12	9			412,12	prywatna		Średni
80	Narodowa 15	1908	313,41	7			313,41	prywatna	x	Średni (lok. 7 wył. z użytkow)
81	Narodowa 25	1920	565,73				565,73	prywatna		Wyłączony z eksploatacji /pożar, przewidziany do rozbiórki w 2021 r.
82	Narodowa 28	1931	183,7	6			183,7	prywatna		Dostateczny
83	Narodowa 46	1905	182,99	7			182,99	prywatna	x	Zły
84	Niecała 7	1908	474,68	17			474,68	Gmina m. Pruszków	x	Dobry

Mieszkaniowy zasób Miasta Pruszków										
Lp.	Adres	Rok budowy	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytk.	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali ogółem	Własność	GEZ	Uwagi
85	Niecała 9	1939	177,42	4			177,42	Gmina m. Pruszków	x	Średni
86	Obrońców Pokoju 2	okres międzywojenny	326,47	7	36	2	362,47	Gmina m. Pruszków		Dobry
87	Obrońców Pokoju 3	1899	276,95	9			276,95	Gmina m. Pruszków		Dobry
88	Obrońców Pokoju 9	1905	415,02	10			415,02	Gmina m. Pruszków		Dobry
89	Obrońców Pokoju 11	okres międzywojenny	224,2	5			224,2	prywatna		Zły
90	Obrońców Pokoju 14	1905	404,76	9			404,76	Gmina m. Pruszków		Dobry
91	Obrońców Pokoju 16	1939	135,6	6			135,6	Gmina m. Pruszków		Zły - planowane wyłączenie z eksploatacji, w trakcie wykwaterowania
92	Obrońców Pokoju 20	1905	126,34	4			126,34	Gmina m. Pruszków		Zły - planowane wyłączenie z eksploatacji
93	Obrońców Pokoju 21	1910	274,62	9			274,62	prywatna		Średni
94	Obrońców Pokoju 23	okres międzywojenny	213,31	5			213,31	prywatna		Średni
95	Obrońców Pokoju 27	1920	174,42	6			174,42	Gmina		Zły-planowane wyłączenie z eksploatacji.
96	Obrońców Pokoju 33	okres międzywojenny	198,85	7			198,85	prywatna		Dostateczny
97	Ogrodowa 2	1912	403,08	9			403,08	½ Gmina; ½ Skarb Państwa		Średni, w trakcie przygotowywania do komunalizacji
98	Ołówkowa 5	1890	522,28	15			522,28	Gmina m. Pruszków		Dostateczny, planowane wyłączenie z eksploatacji.
99	Ołówkowa 15	1927	677,7	18			677,7	Gmina m. Pruszków		Dobry, termomodernizacja 2019
100	Ołówkowa 22	1934	206,45	6			206,45	Gmina m. Pruszków		Zły -planowane wyłączenie z eksploatacji

Mieszkaniowy zasób Miasta Pruszków										
Lp.	Adres	Rok budowy	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytk.	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali ogółem	Własność	GEZ	Uwagi
101	Ołówkowa 24	1920	369,6	8			369,6	Gmina m. Pruszków		Zły -planowane wyłączenie z eksploatacji
102	Ołówkowa 28	1939	393,31	12			393,31	prywatna		Średni
103	Owocowa 12	1939	305,19	6			305,19	prywatna		Średni
104	Owocowa 19	1920	267,02	6			267,02	Gmina m. Pruszków		Dobry
105	POW 3	1903	214,94	4			214,94	Gmina m. Pruszków		Średni
106	POW 7	1910	343,62	8			343,62	prywatna		Średni
107	Pańska 26	1926	137,7	3			137,7	Gmina m. Pruszków		Dostateczny
108	Pańska 32	1907	353,87	9			353,87	Gmina m. Pruszków		Dobry
109	Pańska 34	1935	233,15	5			233,15	prywatna		Średni
110	Parkowa 2	1932	190	7			190	Gmina m. Pruszków		Zły – wyłączenie z eksploatacji/ budowa drogi
111	Parkowa 10	1937	445,13	10	80,61	1	525,74	Skarb Państwa		Dobry
112	Partyzantów 5	1908	236,53	6	63,93	2	300,46	Gmina m. Pruszków		Dostateczny
113	Partyzantów 26	1910	248	7	22,77	1	270,77	Gmina m. Pruszków		Dobry, termomodernizacja w 2020 r.
114	Piękna 7	okres międzywojenny	722,84	17			722,84	Gmina m. Pruszków		Dobry
115	Piękna 9	1910	703,97	15			703,97	prywatna		Dostateczny
116	Piękna 10	1932	502,39	13			502,39	Gmina Pruszków		Średni
117	Promyka 4	okres międzywojenny	417,1	14	33,12	1	450,22	prywatna		Średni
118	Przemysłowa 8	1938	194,74	4			194,74	Gmina m. Pruszków		Dobry
119	Przeskok 12	1919	80,05	2			80,05	Gmina m. Pruszków		Zły -planowane wyłączenie z eksploatacji.
120	Reja 14A	1937	145,76	5			145,76	prywatna		Średni
121	Sienkiewicza 11	1929	156,3	4	48	1	204,3	Gmina m. Pruszków		Średni - planowane wył. z eksploatacji

Mieszkaniowy zasób Miasta Pruszków										
Lp.	Adres	Rok budowy	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytk.	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali ogółem	Własność	GEZ	Uwagi
122	Srebrna 5	1928	391,01	10			391,01	Gmina m. Pruszków		Dobry
123	St. Jaronia Kowalskiego 23	1938	170,93	3			170,93	Gmina m. Pruszków		Dostateczny
124	Stalowa 4	1905	383,77	10			383,77	Gmina m. Pruszków	x	Zły - planowane wyłączenie z eksploatacji
125	Stalowa 6	okres międzywojenny	400,96	8			400,96	Gmina m. Pruszków i osoby prywatne	x	Średni, planowany zakup udziałów
126	Stalowa 7	1939	452,76	10			452,76	Gmina m. Pruszków	x	średni
127	Stalowa 10	1905	454,56	15			454,56	prywatna	x	Zły
128	Stalowa 11	okres międzywojenny	315,92	11			315,92	Gmina m. Pruszków	x	Zły, planowane wyłączenie z eksploatacji
129	Stalowa 12	1939	253,56,	8			253,56	prywatna	x	Średni, planowany zakup udziałów
130	Stalowa 13	okres międzywojenny	280,46	9	21,5	1	301,96	prywatna	x	Zły
131	Stalowa 18	1912	406,7	10			406,7	prywatna	x	Średni
132	Stalowa 20	1909	687,49	15			687,49	Gmina m. Pruszków	x	Dobry
133	Stalowa 21	okres międzywojenny	691,92	14			691,92	Gmina m. Pruszków		Dobry
134	Stalowa 25	okres międzywojenny	312,56	10			312,56	prywatna	x	Średni
135	Stalowa 51	1937	239,87	8			239,87	Gmina m. Pruszków		Dostateczny, planowane wyłączenie z eksploatacji
136	Sucha 15	1918	354,39	14			354,39	prywatna		Dostateczny
137	Szkolna 4	1950	386,12	9			386,12	Gmina m. Pruszków		Dobry, termomodernizacja w 2020 r.
138	Szkolna 10	1904	251,07	6			251,07	Gmina m. Pruszków	x	Dobry
139	Szkolna 12	1932	274,5	6			274,5	prywatna		Średni
140	Szkolna 14	1939	225,6	7			225,6	Gmina m. Pruszków		Dostateczny
141	Szkolna 16	1930	349,56	12			349,56	Gmina m. Pruszków		Średni

Mieszkaniowy zasób Miasta Pruszków										
Lp.	Adres	Rok budowy	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytk.	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali ogółem	Własność	GEZ	Uwagi
142	Szkolna 27	1930	162,47	5			162,47	prywatna		Średni
143	Szpitalna 55	1920	316,15	9			316,15	prywatna		Średni
144	Topolowa 2	1905	165,93	6			165,93	Gmina m. Pruszków		Średni
145	Topolowa 6	1919	152,32	5			152,32	Gmina m. Pruszków		Średni
146	Waryńskiego 18	1939	355,29	11			355,29	prywatna		Średni
147	Wesoła 26	1929	100,94	3			100,94	Skarb Państwa		Zły-planowane wyłączenie z eksploatacji
148	Wesoła 28	1905	199,21	9			199,21	Gmina m. Pruszków		Zły-planowane wyłącznie z eksploatacji.
149	Wilcza 5	1938	232,53	7			232,53	Gmina m. Pruszków		Dobry, termomodernizacja w 2018 r.
150	Wilcza 8	1937	268,22	8			268,22	prywatna		Średni
151	Wojciecha 3/5	1963	653,2	20			653,2	Gmina m. Pruszków		Przewidziany do modernizacji w 2021 r.
152	Zacisze 47	1939	180,44	5			180,44	prywatna		Średni
153	Zbigniewa 8	1931	179,88	4			179,88	Gmina m. Pruszków		Dostateczny
154	Zimna 3	1920	187,4	5			187,4	Skarb Państwa		Dostateczny
155	Długa 73	2013	1222,88	28			1222,88	Gmina m. Pruszków		Dobry
156	Daszyńskiego 47A	2016	341,1	9			341,1	Gmina m. Pruszków		Dobry
RAZEM			53806,4	1385	2283,5	57	56473			

Źródło: opracowanie własne, stan na dzień 15.02.2021 r.

5. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Pruszkowa cechuje duża różnica zużycia technicznego. Jak wynika z powyższego zestawienia większość substancji mieszkaniowej jest mocno zdekapitalizowana. W dużej mierze stan techniczny budynków zależy od roku jego budowy. I tak ok. 96 % ogółu budynków wybudowana została przed 1990 r. W mieszkaniowych zasobach Miasta najwięcej jest budynków wybudowanych w latach 1930-1980, które stanowią ponad 30 % wszystkich zasobów, z czego 23 % to

budynki stanowiące aktualnie wspólnoty mieszkaniowe. Budynki te wymagają ponoszenia dużych nakładów finansowych na bieżące ich utrzymanie.

6. W tabeli nr 2 podzielono zasób mieszkaniowy m.in. ze względu na aktualny stan techniczny. Stan techniczny budynków ustalany jest na podstawie protokołu sporządzanego przez zarządcę przy udziale przedstawiciela Miasta. Określany jest między innymi na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020, poz. 1333), wizji lokalnych, uzyskanych ekspertyz, opinii, nakazów. Dokonano podziału lokali i budynków na cztery stany:
 - a. Dobry – 37,5% zasobu, budynki nie wykazują większego zużycia, są dobrze utrzymane i konserwowane. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia mechaniczne wynikające z bieżącego użytkowania, dlatego niektóre elementy wymagają napraw.
 - b. Średni – 35,5% zasobu, budynki wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki niewpływające zbytnio na komfort zamieszkania. W obiektach tych należy systematycznie dokonywać ulepszeń i napraw, szczególnie tych uszkodzeń zapobiegających dalszej degradacji zasobu.
 - c. Dostateczny – 10,5% zasobu, w budynkach występują uszkodzenia lub ubytki. Obiekty te, umożliwiając dalsze bezpieczne użytkowanie lokali, ale ze względu na niski standard mieszkania wymagają pilnego przeprowadzenia remontów i modernizacji.
 - d. Zły – 16,5% zasobów, budynki znacznie uszkodzone i zdekapitalizowane. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę lub uległy uszkodzeniu. Wymagany jest kapitalny remont lub w przypadku nieopłacalności modernizacji – docelowo wyburzenie obiektu.
7. Z analizy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego wynika, że duża część komunalnych budynków mieszkalnych z najniższym wyposażeniem w instalacje (brak co i cwu) to stare budynki, często przedwojenne, które nie zostały poddane termomodernizacji. Ocenienia się, że w okresie obowiązywania Programu spośród zasobu Miasta do wyburzenia przewidziano 26 budynków, gdzie remont lub przebudowa jest nieopłacalna. Należy podkreślić, że osoby mieszkające w tych budynkach, po dokonaniu uzgodnień i konsultacji, będą sukcesywnie wykwaterowane do mieszkań o lepszym standardzie, zgodnie z posiadanymi przez Miasto możliwościami.
8. Należy podkreślić, że realizacja kompleksowej modernizacji energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych zasobu Miasta przyczyni się nie tylko oszczędności i polepszenia komfortu życia lokatorów lokali komunalnych, ale również wszystkich mieszkańców. Mniejsza emisja pyłów emitowana z tradycyjnych palenisk węglowych przyniesie wymierny efekt poprawy jakości powietrza w Pruszkowie.
9. Ponadto warto zaznaczyć, że podniesienie standardu i uzbrojenie budynków w media, pozwoli Miastu podnieść stawki czynszu, zgodnie z założoną polityką czynszową, tak by utrzymać potem zmodernizowany zasób w stanie nie pogorszonym. Realizacja wykonania

tego zadania uzależniona jest w głównej mierze od możliwości zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych w budżecie Miasta oraz pozyskiwania na ten cel środków zewnętrznych.

Tabela 2 Ewidencja budynków wspólnot mieszkaniowych, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne będące zasobem mieszkaniowym Miasta Pruszkowa.

Lp.	Adres/Administracja	Powierzchnia lokali gminnych	Ilość lokali gminnych	Ilość lokali użytkowych	Udział gminy we współwłasności %
1	3 Maja 30 INNA	33,22	1		5,73
2	AR. KRAJOWEJ 22 INNA	449,76	11		22,31
3	AR. KRAJOWEJ 24 TBS	807,25	17		43,09
4	AR. KRAJOWEJ 26 INNA	248,06	5		13,08
5	AR. KRAJOWEJ 28 INNA	696,33	16		34,55
6	AR. KRAJOWEJ 30 TBS	428,36	11		21,30
7	AR. KRAJOWEJ 32 TBS	426,74	10		21,23
8	BAŚNIOWA 4 TBS	158,80	4		21,64
9	BOHATEÓW W-WY 29 INNA	64,84	2		27,36
10	BOL.PRUSA 11 TBS	731,41	16	3	78,02
11	BOL.PRUSA 54 TBS	363,83	6	3	63,83
12	CHOPINA 16 TBS	242,45	4		34,51
13	CHOPINA 16A TBS	185,62	5		48,07
14	CHOPINA 11 TBS	266,2	7		36,34
15	CHOPINA 12 TBS	213,77	4		51,32
16	CHOPINA 14 TBS	187,02	3		40,60
17	CHOPINA 17 TBS	596,76	13		36,34
18	CHOPINA 27 TBS	181,48	5		24,63
19	CHOPINA 9 TBS	340,22	8		18,59
20	DŁUGA 71 TBS	948,24	20		74,41
21	DRZYMAŁY 11 TBS	65,4	2		22,41
22	DRZYMAŁY 17 TBS	49,80	1		5,03
23	EDWARDA 2 TBS	504,71	14		85,28
24	KOŚCIELNA 1 INNA	501,12	11		21,76
25	KOŚCIELNA 13 TBS	459,91	11	2	75,98
26	KOŚCIUSZKI 45 TBS	206,26	3	1	35,70
27	KRASZEWSKIEGO 7 TBS	1495,99	17	5	53,63
28	KRASZEWSKIEGO 9 INNA	512,85	13	1	30,96
29	KRASZEWSKIEGO 13 TBS	963,03	9	2	48,96
30	KRASZEWSKIEGO 21 TBS	128,86	4		14,20
31	KUB. PUCHATKA 8 TBS	697,34	17		38,08
32	KUB. PUCHATKA 11 TBS	1153,19	13	7	51,88
33	KUB. PUCHATKA 16 TBS	511,48	10		31,15

Lp.	Adres/Administracja	Powierzchnia lokali gminnych	Ilość lokali gminnych	Ilość lokali użytkowych	Udział gminy we współwłasności %
34	LIPOWA 16 TBS	743,80	17		24,58
35	MICKIEWICZA 4 TBS	335,04	12		91,91
36	OBR. POKOJU 39 TBS	143,25	5		68,37
37	OŁÓWKOWA 6 TBS	849,09	13		86,95
38	PARKOWA 13 TBS	74,67	2		29,70
39	POWSTAŃCÓW 12 TBS	313,96	7		40,06
40	POWSTAŃCÓW 16 TBS	49,87	1		6,31
41	POWSTAŃCÓW 42 TBS	722,16	21		49,98
42	PUŁASKIEGO 4 TBS	439,19	11		30,44
43	PUŁASKIEGO 8 TBS	372,33	12		73,95
44	SIENKIEWICZA 3 TBS	562,49	6	3	85,60
45	TRĄBALSKIEGO 7 TBS	257,08	7		34,88
46	TROJDENA 3 TBS	318,77	9		75,83
47	WARYŃSKIEGO 12 TBS	59,70	1		11,57
	RAZEM	20061,70	406	27	

Źródło własne: według stanu na dzień 15.02.2021 r.

§ 3.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych

1. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących zasób Miasta określa obowiązująca Uchwała Rady Miasta Pruszkowa Nr VI.40.2015 z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz Uchwała Rady Miasta Pruszkowa Nr XLVIII.545.2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. zmieniająca uchwałę Rady Miejskiej w Pruszkowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pruszków.
2. W 2019 r. przystąpiono do przeglądu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Pruszków. Powołana Zarządzeniem nr 95/2019 Prezydenta Miasta Pruszkowa z dnia 22 maja 2019 r. Komisja, dokonała przeglądu 1 157 mieszkań (z 1785 mieszkań przewidzianych do przeglądu) pod kątem: stanu technicznego, standardów mieszkaniowych oraz na bieżąco weryfikowała sposób wykorzystania lokali mieszkalnych. Zgodnie z niniejszym Zarządzeniem w celu usprawnienia jej prac, utworzono trzyosobowe zespoły składające się z przedstawicieli Urzędu Miasta, Straży Miejskiej i Spółki TBS „Zieleń Miejska”. Zespoły weryfikowały stan mieszkań w godzinach popołudniowych i wieczornych, tak aby zastać w nich jak największą liczbę osób. O wizytach zespołów mieszkańcy byli poinformowani w sposób zwyczajowo przyjęty, jednak bez sprecyzowania daty wizyty kontrolnej. Należy podkreślić, że zdecydowana

większość zasiedlonych lokali była w stanie zadawalającym. W tych przypadkach najemcy dbali o lokale, przeprowadzali konieczne remonty i unowocześnienia.

3. Podczas ww. przeglądu ujawniono naruszenia. Członkowie Komisji, w trakcie wizyt, nie tylko spotykali w lokalach osoby nieuprawnione do zamieszkania, ale także niektóre z mieszkań były wykorzystywane na magazyny, składowiska lub też były w inny sposób używane niezgodnie z ich przeznaczeniem. W stosunku do 22 najemców lokali, podjęto zdecydowane kroki w celu odzyskania lokali do zasobu Miasta. W takich przypadkach Komisja kierowała sprawy do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Policji i kuratora sądowego.
4. Cykliczny przegląd mieszkań komunalnych przeprowadzony co dwa lub trzy lata, powinien stać się ważnym elementem procesu porządkowania zasobów komunalnych. Prace Komisji dają przede wszystkim możliwość weryfikacji stanu zajmowanych przez najemców mieszkań. Ponadto wynik prac powinien przełożyć się na wyeliminowanie nieprawidłowości i prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.
5. Początkowym założeniem było zakończenie prac Komisji w pierwszym półroczu 2020 r., jednak z powodu nastania epidemii i wynikających z niej obostrzeń, przegląd zasobu mieszkaniowego nie mógł zostać dokończony. Komisji pozostało do sprawdzenia 628 lokali. Prace Komisji zostaną podjęte niezwłocznie po ustaniu obostrzeń sanitarno-epidemiologicznych.
6. Po przeglądzie odzyskano 36 lokali w następujących lokalizacjach. Ponadto w przypadku 8 lokali trwają procedury zmierzające do odzyskania lokali przez Miasto. Szczegóły przedstawione zostały w tabeli nr 3 i 4.

Tabela 3 Lokale odzyskane po przeglądzie

Lp.	Lokale odzyskane po przeglądzie
1	3 Maja 43 m 5
2	AK 24/29
3	Boh. Warszawy 15/1
4	Cicha 11/1
5	Cicha 11/6
6	Daszyńskiego 20/2
7	Długa 73/13
8	Drzymały 4 m 13
9	Drzymały 6 m 4
10	Elektryczna 2/18
11	Elektryczna 2/5a
12	Graniczna 2/1
13	Graniczna 2/8
14	Komorowska 13/16
15	Komorowska 9/16
16	Komorowska 9/16
17	Kraszewskiego 4 m 13

Lp.	Lokale odzyskane po przeglądzie
18	Narodowa 2/1
19	Narodowa 5/11
20	Narodowa 8/4
21	Obr. Pokoju 11/4
22	Obr. Pokoju 16/5
23	Obr. Pokoju 16/6
24	Ołówkowa 15/5
25	Partyzantów 26/5
26	Piękna 7/3a
27	Piękna 9/9
28	Potulickiego 4 m 8
29	POW 3/3
30	POW 7/7
31	Prusa 11/2
32	Stalowa 11/2
33	Stalowa 12/7
34	Sucha 15/6
35	Waryńskiego 18/5
36	Wojciecha 3/5 m 7

Źródło własne: według stanu na dzień 15.02.2021 r.

Tabela 4 Lokale z wypowiedzianymi umowami

Lp.	Umowy wypowiedziane za podnajem
1	Obr. Pokoju 21 m 3
2	Obr. Pokoju 21 m 9
3	Stalowa 12 m 1
4	Kościuszki 56 m 8
5	Kościelna 13 m 8
6	Drzymały 4 m 8
	za niezamieszkiwanie
7	Ołówkowa 5 m 5A
8	3 Maja 49 m 4

Dane TBS Zieleń Miejska Sp. z o.o., stan na 15.02.2021 r.

7. łącznie na dzień 30.09.2020 r. do odzyskania pozostały 82 lokale. Sprawy ich odzyskania są w toku. Dotyczy to lokali, których najemcy złamali podstawowe zasady najmu, np. posiadają prawomocny wyrok eksmisji, najemcy są zadłużeni i nie płacą za mieszkanie, najemcy podnajmowali lokal osobie trzeciej itp.
8. Ponadto praca Komisji wpływa na poprawę ściągальności opłat i innych należności, a tym samym w zmniejszenia skali zadłużenia najemców wobec budżetu Miasta. Według stanu dzień 30 września 2020 r. w ostatnim półroczu spłacono zadłużenie czynszowe za 65 lokali,

natomiast w stosunku do 55 lokali podpisano ugodę do spłaty zadłużenia w ratach. Na dzień 15.02.2021 r. jest 15 najemców nie realizujących ugody w spłacie zadłużenia, a wobec 42 osób wypowiedziano umowy najmu, kierując sprawy do sądu.

9. W 2020 r. sporządzono 16 pozwów o eksmisję i 102 o zapłatę, uzyskano 121 nakazów zapłaty. 24 sprawy skierowano do komornika. Zawarto 66 ugód z najemcami oraz wypowiedziano 61 umów najmu z tytułu zadłużenia. Ponadto wysłano 455 wezwań do zapłaty. Mimo podjętych działań w stosunku do 2019 r. liczba lokali z zadłużeniem powyżej 3 miesięcy zwiększyła się o 11 i na 31.12.2020 r. wynosiła 345. Zadłużenie na koniec ubr. wyniosło 3.327.686 zł i zwiększyło się względem 31.12.2020 r. o kwotę 302.818 zł. (dane zarządcy – TBS Zieleń Miejska Sp. z o.o.). Jednocześnie poziom dodatków mieszkaniowych w ww. okresie wpłacanych przez MOPS na poczet czynszu najemców zmniejszył się o ponad 40 tys. zł do kwoty 458.044 zł.
10. Po unormowaniu sytuacji wynikającej z obostrzeń pandemii Covid-19 oraz mimo skomplikowanego systemu windykacji i egzekucji, koniecznym jest wzmocnienie działań skierowanych bezpośrednio na zmniejszenie kwoty zaległości czynszowych wobec Miasta. Należy uszczelnić system kontroli wpływów za czynsz najmu. Niezwłocznie po przekroczeniu terminu zapłaty, zarządca nieruchomości musi wysyłać monity i przypomnienia oraz wdrożyć plan naprawczy skutkujący obniżeniu zaległości.
11. W trakcie przeglądu zasobu mieszkaniowego Miasta, zwracano szczególną uwagę na stan techniczny budynków, szczególnie pod kątem bezpieczeństwa ich użytkowania, jak również ekonomiki planowanych prac remontowo - modernizacyjnych. Tak jak stwierdzono w § 2 ust. 7 (str. 17) w trakcie obowiązywania Programu planowane jest sukcesywne wyłączenie z użytkowania budynków, które są w złym stanie technicznym, a ich kapitalny remont jest ekonomicznie nieuzasadniony. Tempo wyłączeń będzie uzależnione od możliwości przeniesienia najemców tych nieruchomości do posiadanego zasobu mieszkaniowego. W pierwszej kolejności wytypowano do wyłączenia z użytkowania i wykwaterowania następujące budynki:
 - ul. Stalowa nr 4, 11, 51
 - ul. Potulickiego nr 4, 6
 - ul. Ołówkowa nr 5, 22, 24,
 - ul. Daszyńskiego nr 20, 22
 - ul. Obrońców Pokoju nr 16, 20, 27
 - ul. Bohaterów Warszawy nr 15,
 - ul. Parkowa 2
 - ul. Elektryczna 2.
12. Mieszkańcom tych budynków, po przeprowadzonych konsultacjach, rozmowach w ramach prac Komisji Mieszkaniowej, proponowane są mieszkania o zdecydowanie lepszym standardzie, które są pozyskiwane w miarę zwalniania mieszkań przez innych najemców. Jednocześnie Miasto Pruszków może wyłączać inne budynki niż te wymienione

powyżej, przeznaczając je na sprzedaż lub gminne inwestycje, lecz po przekwaterowaniu mieszkających w tych budynkach osób do nowych lokalizacji.

13. Z powodu istniejącej pandemii w 2021 r. nie zostanie wprowadzona w życie przygotowywana podwyżka, urealnijająca stawki czynszu płacone przez najemców wobec wydatków ponoszonych przez Miasto na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Zwiększone wpływy z tego tytułu planowane są od 2022 r., ze stałą indeksacją średnio 5% wzrostu co dwa lata, odzwierciedlającą głównie poziom inflacji.
14. Od 2021 r. Miasto wraz z zarządzającą mieniem Spółką będzie w ramach szukania możliwości zwiększenia wpływów za najem lokali mieszkalnych będzie skupiać się na polepszeniu efektywności ściągłości zaległości, kontroli bieżących wpłat oraz niezwłocznego egzekwowania wyroków sądowych.

§ 4.

Pozyskiwanie nowych nieruchomości do zasobu

Miasto nie tylko utrzymuje, ale również systematycznie pozyskuje nowe nieruchomości, które stają się składnikami zasobu mieszkaniowego albo dają Miastu możliwość rozwoju.

Tabela 5 Nieruchomości pozyskane do zasobu w ramach realizacji zadań programu w latach 2010 – 2020.

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr działki	Nr obrębu	Sygnatura	Data wydania postanowienia
1	Mickiewicza 5	375/1	9	I Ns 516/09	21.05.2010
2	Szkołna 14	255	10	I Ns 513/09	08.12.2010
3	Kraszewskiego 46	50	23	I Ns 586/10	17.05.2011
4	Armii Krajowej 69	160/1	23	I Ns 1634/10	10.11.2011
5	Przeskok 12	160/2	23	I Ns 1634/10	10.11.2011
6	Komorowska 19	183/1	23	I Ns 1609/10	13.12.2011
7	Daszyńskiego 5	151	19	I Ns 1173/05	16.12.2011
8	3-go Maja 13	55/2	12	I Ns 1569/11	01.03.2012
9	Stalowa 7	37/1	19	I Ns775/12	14.03.2013
10	3-go Maja 26	373	9	I Ns 462/12	27.03.2013
11	Przemysłowa 8	184	19	I Ns 1299/12	04.06.2013
12	Szkołna 16	256/2	9	I Ns 1675/11	24.10.2013r
13	Potulickiego 6	96	23	I Ns 473/12	04.07.2014
14	Ołówkowa 22	44/1	19	I Ns 2016/13	21.11.2014
15	Lipowa 53	261/3	22	I Ns 1711/11	6.02.2015r
16	Stalowa 11	42	19	I Ns 559/14	28.04.2015
17	3-go Maja 60	265/4	8	I Ns 187/14	06.10.2015

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr działki	Nr obrębu	Sygnatura	Data wydania postanowienia
18	Boh. Warszawy 15	46/1	26	I Ns 584/15	27.07.2016
19	Miry Zimińskiej-Sygietyńskiej 2	15	26	I Ns 910/15	26.08.2016r
20	Cicha 11	45	12	I Ns 2038/15	4.10.2016r.
21	Obrońców Pokoju 27	133	19	I Ns 641/16	11.10.2017r
22	Daszyńskiego 22	123	19	I Ns 483/16	15.12.2017r
23	3-go Maja 35	10	12	I Ns 70/17	30.01.2018r
24	Ołówkowa 5	178	19	I Ns 309/17	28.03.2018r. 1/2SP
25	Ogrodowa 2	450 470/3 411/8	9	I Ns 1163/17	7.05.2018r
26	Brzezińskiego 22	90	10	I Ns 641/17	28.06.2018r
27	Wesoła 28	165/2	9	I Ns 144/18	6.09.2018r
28	Pańska 26	222	9	I Ns1449/16	21.02.2019r
29	Wesoła 26	18	9	I Ns 1217/18	6.08.2019r
30	Mickiewicza 17	263	9	I Ns 624/18	9.01.2020r
31	Piękna 10	37	26	Ns 1405/19	28.09.2020

Tabela 6 Wnioski o komunalizację przekazane do Wojewody Mazowieckiego

Lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia w m ²	Księga wieczysta	Data złożenia wniosku
1	15	5	1370	WA1P/00130239/1	Wniosek z dnia 15.06.2020r.
2	15	11	1897	WA1P/00130239/1	Wniosek z dnia 15.06.2020r.
3	16	218/97	3551	WA1P/00113190/0	Wniosek z dnia 03.03.2020r.
4	9	111	555	WA1P/00128594/0	Wniosek z dnia 15.06.2020r.
5	9	492	829	WA1P/00125771/4	Wniosek z dnia 05.07.2006r.
6	14	13/1	1226	WA1P/00024604/5	Wniosek z dnia 15.06.2020r.
7	14	13/2	171	WA1P/00024604/5	Wniosek z dnia 15.06.2020r.
8	14	14/1	1058	WA1P/00024604/5	Wniosek z dnia 15.06.2020r.

Lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia w m ²	Księga wieczysta	Data złożenia wniosku
9	14	14/2	309	WA1P/00024604/5	Wniosek z dnia 15.06.2020r.
10	21	27	1017	WA1P/001333320/7	Wniosek z dnia 04.02.2020r.
11	23	507	105	WA1P/00013752/7	Wniosek z dnia 09.06.2017r.
12	23	163/3	19	WA1P/00013752/7	Wniosek z dnia 09.06.2017r.
13	22	78/2	18	WA1P/00119990/0	Wniosek z dnia 17.12.2015r.
14	22	90/2	18	WA1P/00005155/3	Wniosek z dnia 17.12.2015r.

§ 5.

Zrealizowane inwestycje powiększające zasób mieszkaniowy

1. W przyjętych założeniach programu gospodarowania zasobami lokalowymi i mieszkaniowym zasobem gminy Pruszków na lata 2010-2020 założono, że głównym sposobem powiększania zasobu mieszkaniowego będą inwestycje realizowane przez miejską Spółkę TBS Zielen Miejska przy współudziale finansowym Miasta w planowanych inwestycjach.

Założenie to wynikało głównie z konieczności zmniejszenia wysokich kosztów budowy przez samorząd nowych mieszkań, oraz możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji przez Spółkę.

W 2006 roku został wybudowany budynek komunalny przy ul. Drzymały 13, natomiast w 2013 roku wybudowano budynek przy ul. Długiej 73 i w 2016 roku budynek przy ul. Daszyńskiego 47A.

Do inwestycji mieszkaniowych sfinansowanych z budżetu Miasta zalicza się:

- 1) Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Długiej 73 w Pruszkowie.
W ramach inwestycji realizowanej w okresie 06.2012 r. - 11.2013 r. zostało oddanych do użytku 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1222,88 m². Łączny koszt inwestycji wyniósł 2.928.907,03 zł brutto. Koszt budowy 1 m² powierzchni mieszkalnej wyniósł 2.395 zł;
- 2) Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Daszyńskiego 47A w Pruszkowie
W ramach inwestycji realizowanej w okresie 2015-2016 zostało oddanych do użytku 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 341,10 m². Łączny koszt

inwestycji wyniósł 1.529.392,97 zł brutto. Koszt budowy 1 m² powierzchni mieszkalnej wyniósł 4.483 zł.

2. Program „Lepsze lokum” realizowany wraz ze spółką TBS Zieleń Miejska

Program „Lepsze lokum” zatwierdzony został przez Radę Miasta Pruszkowa uchwałą nr XXIV.260.2016 z dnia 27.10.2016 r. Program ten stał się istotnym elementem realizacji polityki mieszkaniowej Miasta Pruszkowa. Program został skierowany głównie do najemców lokali komunalnych, którzy chcieliby dokonać zamiany mieszkania komunalnego na nowoczesny lokal. Zwolnione w ten sposób mieszkania dają możliwość zaspokojenia potrzeby posiadania mieszkania osobom o niskim statusie materialnym lub w ciężkiej sytuacji rodzinnej.

W ramach programu „Lepsze lokum” (PLL) zrealizowano następujące projekty:

- 1) dwa budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Studziennej 2 i Studziennej 4 w Pruszkowie.

Oba budynki wybudowane w ramach programu „Lepsze lokum”. Właściciel TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. W ramach inwestycji zostało oddanych do użytkowania 48 lokali mieszkalnych (po 24 lokale mieszkalne w każdym budynku) o łącznej powierzchni 1695,60 m² (847,80 m² każdy).

Okres realizacji inwestycji 02.2015 r. - 05.2016 r.

Łączny koszt inwestycji wyniósł 6.300.318 zł brutto.

Koszt budowy 1 m² wyniósł 3.715,69 zł.

- 2) pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Studziennej 8, 10, 12, 14, 16 w Pruszkowie.

Budynki zostały wybudowane w ramach programu „Lepsze lokum”. Właściciel TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. W ramach inwestycji zostało oddanych do użytkowania 105 lokali mieszkalnych (po 21 lokale mieszkalnych w każdym budynku) o łącznej powierzchni 4.980,10 m² (996,02 m² każdy). Budynki posiadają windy i pomieszczenia piwniczne.

Okres realizacji inwestycji 01.2017 r. - 09.2018 r.

Łączny koszt inwestycji wyniósł 17.296.516 zł brutto.

Koszt budowy 1 m² wyniósł 3.473,13 zł brutto.

- 3) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. 3 go Maja 33 w Pruszkowie.

W ramach tej inwestycji zostało wybudowanych 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 674,48 m², w tym 2 mieszkania jednopokojowe, 9 mieszkań dwupokojowych oraz 4 mieszkania trzypokojowe. Koszt budowy wyniósł 3.596 zł/m².

Okres realizacji inwestycji 01.2018 r. - 01.2020 r.

W budynku znajduje się winda oraz garaż podziemny. Powierzchnia użytkowa budynku to 1 036,67 m². Łączny koszt budowy wyniósł 3.725.918,41 zł brutto.

4) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Łączniczek AK 7 w Pruszkowie.

W ramach tej inwestycji zostaną oddane 22 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1 062,87 m², w tym 3 mieszkania jednopokojowe, 11 mieszkań dwupokojowych oraz 8 mieszkań trzypokojowych. Budynek jest wyposażony w windę i garaż podziemny. Powierzchnia użytkowa budynku to 2 246,79 m². Koszt budowy budynku 7.122.387,19 zł brutto, czyli 3.170 zł/m². Budynek został oddany do użytkowania w lutym 2021 r.

Tabela 7 Dane dotyczące przydziału lokali najemcom w latach 2013-2020 w ramach zasobów Miasta oraz Programu „Lepsze lokum”

Liczba przydzielonych mieszkań w latach									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Mieszkania komunalne	67	38	54	53	47	76	66	42	
„Lepsze lokum”				48		105	15		22

Dane własne stan na dzień 15.02.2021 r.

§6

Miejskie lokale użytkowe

1. Miasto jest właścicielem 89 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 9167,59 m², w tym:
 - a. 62 lokale znajdujące się w budynkach komunalnych,
 - b. 27 lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. W 2020 r. wykonano kompleksową analizę, na podstawie której będzie możliwe wprowadzenie zarządzeniem Prezydenta Miasta nowych stawek za wynajem lokali użytkowych. Obowiązujące Zarządzenie opiera się na analizie z 1997 r., w której wyznaczono obowiązujący poziom stawek najmu.
3. Początkowym założeniem było, aby nowe stawki zaczęły obowiązywać w 2021 r. Jednakże ze względu na bardzo trudny okres 2020 r. w prowadzeniu działalności gospodarczej, wynikający z dużych ograniczeń sanitarno-epidemiologicznych, wejście w życie obowiązywania nowego Zarządzenia ustanawiającego stawki z najem lokali użytkowych, zostało przesunięte na dalszy termin – początek 2022 r., czyli po spodziewanym zakończeniu utrudnień wynikających z pandemii Covid-19.

§ 7.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina zgodnie z ustawą zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Zgodnie z §22 Uchwały Nr VI/40/2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26.03.2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Pruszków Prezydent powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową składającą się z 5 członków. Do końca 2020 r. komisja składała się z dwóch radnych, w tym wiceprzewodniczącego rady oraz prezydentów miasta. Zarządzeniem z dnia 24 stycznia 2020 r. nr 22 Prezydent powołał nowy, 5 osobowy skład Komisji Mieszkaniowej: dwóch radnych Rady Miasta, jeden pracownik Urzędu Miasta, jeden pracownik Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. i jeden pracownik Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Komisja Mieszkaniowa jest zespołem doradczym i opiniodawczym Prezydenta Miasta do spraw mieszkaniowych. Sprawuje kontrolę trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Po przedstawieniu przez Komisję opinii i wniosków, Prezydent niezwłocznie podejmuje decyzję o przydziale mieszkań.
3. Obowiązkiem Miasta jest zapewnienie najmu lokalu socjalnego dla osób wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (art. 14 ust 1 ww. ustawy).
4. Obowiązkiem Miasta jest również wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla osób wobec których sąd nie orzekł uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, w przypadkach o których mowa w art. 4 ust 2a ww. ustawy.
5. W przypadku niewykonania obowiązku wynikającego w orzeczonych wyroków eksmisyjnych lokalu socjalnego o których mowa w ust 2 i 3, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 ustawy Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1025 ze zm.).
6. Celem zminimalizowania kosztów Miasta związanych z ewentualnymi roszczeniami z tytułu niedostarczenia lokalu, Miasto na bieżąco prowadzi negocjacje z właścicielami lokali w sprawie odstąpienia od roszczenia wypłaty odszkodowań. W latach 2010-2020 z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku Miasto wypłaciło odszkodowania w wysokości ponad 860.000 zł. (dane na dzień 30.09.2020 r.). Na dzień 30.09.2020r. Pruszków posiada zarejestrowanych 41 orzeczonych sądowych wyroków eksmisyjnych z przyznaniem prawem do lokalu socjalnego (w tym: 19 wyroków dotyczy lokali Miasta, a 22 wyroki dotyczą lokali innych właścicieli) oraz 8 wyroków bez

przyznanego prawa do lokalu socjalnego (w tym 5 wyroków dotyczą lokali Miasta, a 3 wyroki dotyczą lokali innych właścicieli). Brak realizacji przez Miasto orzeczonych wyroków powoduje możliwość potencjalnych wystąpień przez wierzycieli do gminy z roszczeniem odszkodowawczym. Realizacja przez Miasto postanowień z orzeczonych wyroków eksmisyjnych wiąże się z koniecznością wskazywania pozyskanych lokali osobom ujętym na wyrokach eksmisyjnych, co negatywnie wpływa na możliwość przeznaczania odzyskanych lokali na potrzeby mieszkańców o niskich dochodach, wprowadzonych do rejestru osób uprawnionych do przydziału lokalu z zasobów Miasta Pruszkowa.

7. Na dzień 30.09.2020 r. liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego wynosi 353. Jest to liczba gospodarstw domowych znajdujących się w rejestrach osób oczekujących na przydział lokali z zasobów Miasta Pruszkowa tworzona po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta.

Analiza SWOT zasobów mieszkaniowego Miasta

Mocne strony	Słabe strony
<ol style="list-style-type: none"> 1. wyposazenie zasobu mieszkaniowego w podstawową infrastrukturę techniczną 2. niewielkie różnicowanie zasobów mieszkaniowych pod względem form własności 3. systematyczne zwiększenie roli sektora mieszkaniowego w polityce gospodarczej Miasta 4. budowa mieszkań przez miejską spółkę: TBS Zielen Miejska 5. dobra kondycja finansowa Miasta, mająca wpływ na korzystanie ze środków pomocowych 6. program „Lepsze lokum”, jako możliwość podniesienia standardu życia mieszkańców o niższym statusie materialnym 7. systematyczne wydatki na prace remontowe i modernizacyjne 8. sprzedaż gruntów należących do gminy pod budownictwo mieszkaniowe 9. atrakcyjne tereny pod budownictwo mieszkaniowe 10. możliwość partnerstwa publiczno-prywatnego 11. monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych 12. wzrastająca liczba mieszkańców 13. położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy 14. duży potencjał obywateli 15. pozytywny wizerunek Miasta jako atrakcyjnego ośrodka lokalizacji inwestycji 	<ol style="list-style-type: none"> 1. deficyt mieszkań w stosunku do liczby wpisanych do rejestru 2. znaczne potrzeby modernizacyjno - remontowe zasobu mieszkaniowego 3. wysoki poziom zaległości w opłatach za mieszkania 4. niski poziom czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy, niepokrywający realnych kosztów utrzymania i eksploatacji 5. słabe tempo budowy mieszkań w stosunku do potrzeb, w tym niedostateczne tempo budownictwa mieszkań o niższym standardzie 6. brak rezerwy mieszkań komunalnych (mieszkania rotacyjne) 7. niewystarczające środki (w stosunku potrzeb) przeznaczane na remonty, modernizacje i termomodernizacje zasobu mieszkaniowego 8. trudności w realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego lub lokalu tymczasowego 9. powtarzające się dewastacje mieszkań i nieruchomości

Szanse	Zagrożenia
<ol style="list-style-type: none"> 1. nowe źródła finansowania budowy mieszkań komunalnych i w ramach TBS 2. usprawnienie procedur, w wyniku których miasto będzie szybciej komunalizować i regulować stan prawny gruntów 3. dalszy dynamiczny wzrost gospodarczy warszawskiego obszaru metropolitalnego, przekładający się na wzrost dochodów miasta 4. stały wzrost zainteresowania nowymi inwestycjami mieszkaniowymi w mieście 5. zwiększenie zaangażowania inwestorów prywatnych w inwestycje społeczne 6. rozwój i zagospodarowanie terenów w mieście we współpracy ze spółką TBS Zieleń Miejska 	<ol style="list-style-type: none"> 1. zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej 2. szybki wzrost cen nośników energii, materiałów budowlanych oraz usług 3. wahania koniunktury gospodarczej 4. wzrost zapotrzebowania na mieszkania socjalne, przy niskich możliwościach ich zaspokojenia przez Miasto 5. migracja osób z terenów objętych większym bezrobociem 6. zachwianie gospodarcze (pandemia) wpływające na wzrost bezrobocia i zubożenie osób 7. zmniejszająca się dostępność grantów i kredytów na cele mieszkaniowe 8. dekapitalizacja istniejących zasobów mieszkaniowych przy braku wystarczających środków w budżecie 9. zmniejszające się tereny pod nową zabudowę 10. spadek wartości odtworzeniowej loka i, przekładający się na obniżenie stawki czynszu dla najemcy w programie „Lepsze lokum”

§ 9.

Zasady zarządzania lokalami

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

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta jest zadaniem własnym gminy. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta jest przekazane zarządcy na podstawie zawartej przez Miasto umowy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Zieleń Miejska Sp. z o. o. w Pruszkowie.
2. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b) utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie technicznym,
 - c) prowadzenie niezbędnych remontów i modernizacji
 - d) bieżące administrowanie nieruchomościami,
 - e) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
3. Prezydent Miasta podejmuje działania i prowadzi sprawy związane z realizacją tego zadania zgodnie z zakresem ujętym w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miasta, bezpośrednio współpracując z zarządcą Spółką TBS Zieleń Miejska oraz innymi zarządcami wspólnot.
4. We wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały (lokale będące własnością Miasta), zarząd nieruchomością wspólnymi wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał. Spółka TBS Zieleń Miejska posiada upoważnienie Prezydenta Miasta Pruszkowa do reprezentowania Miasta na zebraniach współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w zakresie wynikającym z upoważnienia.

§ 10.

Remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych

1. Miasto, jako właściciel swoich lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zobowiązane jest do dokonywania wpłat na fundusze remontowe, zgodnie z podjętymi w tym zakresie uchwałami właścicieli w wysokości udziałów przypadających na udziały Miasta. Przy prognozowaniu wydatków na potrzeby remontowe konieczne jest uwzględnienie wysokości środków, które Miasto musi zabezpieczyć na fundusz remontowy, wpłacany na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały. Każda wspólnota w danym roku podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości

dokonywanych przez wszystkich właścicieli wpłat na fundusz. Przyjmuje się, że stawki zaliczek na fundusz remontowy będą wzrastały tak jak to miało miejsce w latach poprzednich.

Tabela 8 Wpływy z czynszu najmu oraz koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2017 – 2020 (w zł).

	2017	2018	2019	2020
Wpływy za lokale	8.644.757	9.112.105	9.729.258	9.297.885
Koszty eksploatacji i utrzymania całego zasobu	5.396.000	5.102.000	4.958.000	5.134.000
Koszty zarządzania	2.791.482	2.804.142	2.803.669	2.887.252
Koszty remontów i modernizacji	2.985.394	1.149.385	1.156.164	860.311
Koszty inwestycji – aport do TBS	2.500.000	2.500.000	2.050.000	2.050.000

Dane własne: stan na 31.12.2020 r.

2. Istotnym wydatkiem były kwoty wnoszone w ramach aportu pieniężnego na inwestycje realizowane przez TBS „Zieleń Miejska”, zgodnie z planami Programu „Lepsze lokum”. Aport pieniężny Miasta *de facto* pokrywał wkład, który powinni samodzielnie pokrywać najemcy nowo budowanych lokali.

Tabela 9 Wpłaty i wydatki dotyczące zasobu komunalnego w latach 2020 i 2021

	2020	2021
Wpłaty za lokale	9 297 886 zł	10 200 000 zł
Wydatki na utrzymanie lokali mieszkalnych, w tym		
koszty energii, ciepła, wody	1 904 739 zł	1 900 000 zł
odprowadzenie ścieków	585 425 zł	590 000 zł
koszty utrzymania wspólnot mieszkaniowych	2 566 492 zł	2 680 000 zł
inne koszty: prace porządkowe i pielęgnacyjne, konserwacje	76 876 zł	79 200 zł
Suma	5 133 533 zł	5 249 200 zł
Wynagrodzenie zarządzającego	2 887 252 zł	2 900 000 zł
Suma wydatków bieżących	8 020 784 zł	8 149 200 zł
Wydatki remontowo - modernizacyjne zasobu - remonty, modernizacja budynków komunalnych, modernizacja mieszkań i lokali z zasobu komunalnego oraz zakupy inwestycyjne związane z przebudową i modernizacją mieszkań i lokali z zasobu komunalnego	2 331 857,71 zł	4 921 350 zł

Dane własne: stan na 28.02.2021 r.

3. Z powyższego zestawienia wynika (tabela nr 9), że główne i największe wydatki/koszty związane z gospodarką mieszkaniową to wydatki zawarte w paragrafach:

- 1) 4260 – Zakup energii – obejmuje wydatki na energię ciepłą, energię elektryczną, wodę (kanalizacja) oraz dostawę gazu ziemnego
- 2) 4270 – Zakup usług remontowych – zawiera wydatki związane z remontami budynków i lokali, w tym pustostanów, konserwację budynków i lokali oraz wydatki na pokrycie wpłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych
- 3) 4300 – Zakup usług pozostałych – dotyczy wydatków związanych z innymi zobowiązaniami z tytułu: zarządu mieniem, utrzymania porządku i czystości, zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych, wynagrodzenia zarządcy oraz innych usług (np. usługi kominiarskie, deratyzacja).

§ 11.

Plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w latach 2021-2030

1. Jednym z głównych celów prowadzonej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego służącego do zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy. W celu zabezpieczenia i poprawy stanu technicznego budynków i lokali niezbędne jest wykonywanie szeregu działań remontowych i modernizacyjnych. Plan remontów i modernizacji zakłada poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawę warunków zamieszkiwania. Miasto będzie czynić starania, aby w miarę możliwości finansowych, remontować oraz modernizować posiadane zasoby, pod warunkiem ich opłacalności.
2. Podstawowym założeniem planowanych robót remontowych oraz zamierzeń inwestycyjnych w latach 2021-2030 jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta Pruszkowa w stanie niepogorszonym oraz modernizacja budynków znajdujących się w stanie dostatecznym i złym (o ile jest to zasadne ekonomicznie), w celu podwyższenia standardu życia lokatorów, z wykorzystaniem środków zewnętrznych na inwestycje w zakresie infrastruktury.
3. Każdego roku po zatwierdzeniu budżetu przez Radę Miejską ustalany jest plan rzeczowy koniecznych remontów. Plan ten sporządzany jest przez pracowników Urzędu, na podstawie propozycji TBS Zielen Miejska, w odniesieniu do zabezpieczonych na ten cel środków finansowych. W ramach planu modernizacji i remontów (w tym prac interwencyjnych) na dany rok są zabezpieczane środki finansowe m.in. na: przebudowę i termomodernizację nieruchomości, modernizację pustostanów oraz lokali odzyskanych oraz na inne prace polepszające warunki zamieszkania (np. remont klatek schodowych, wymianę ogrodzeń, remont chodników w ramach posesji). Co do zasady, plan ten będzie w możliwie jak najmniejszej części obciążał wydatki bieżące budżetu

Miasta, a w największej części będzie obejmował środki przeznaczone na przebudowę i prace modernizacyjne w zasobach Miasta.

4. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Miasta priorytet będą stanowić:

1) modernizacje i remonty lokali i budynków stanowiących w 100% własność Miasta w tym:

- a) przebudowę lokali opróżnionych przez dotychczasowego najemcę,
- b) remonty wynikające z ustawowych obowiązków wynajmującego,
- c) wymianę pokryć dachowych i naprawę,
- d) wykonanie dociepleń i renowacji elewacji,

2) działania zmierzające do ograniczenia emisji i poprawy efektywności energetycznej budynków, poprzez:

- a) wymianę urządzeń grzewczych tj. zastępowanie tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych) instalacjami centralnego ogrzewania,
- b) wykonanie węzłów i instalacji co i cw,
- c) doprowadzenie instalacji co i cw do budynków,
- d) modernizację istniejących węzłów cieplnych łącznie z wymianą instalacji,
- e) poddawanie budynków termomodernizacji polegającej na kompleksowym docieplaniu budynku,
- f) budowę OZE (odnawialne źródła energii),
- g) modernizację oświetlenia wewnętrznego, jak i zewnętrznego.

3) wykonywanie prac modernizacyjnych - celem jest dążenie do realizacji zadań zmierzających do poprawy stanu wyposażenia technicznego, możliwie jak największej liczby budynków i lokali poprzez:

- a) doposażenie ich w brakujące instalacje,
- b) modernizację i wymianę istniejących instalacji i urządzeń,
- c) likwidację zbiorników bezodpływowych wraz z budową przyłącza kanalizacyjnego,
- d) podłączenie budynków do instalacji cw, wod-kan i deszczowej.

Tabela 10 Prognoza wpływów i wydatków na lokale do 2030 r.

Lata	Wpłaty za lokale	Wydatki za utrzymanie lokali	Wydatki remontowo – modernizacyjne
2020	9 297 885 zł	5 134 000 zł	2 331 858 zł
2021	10 200 000 zł	5 249 200 zł	4 921 000 zł
2022	10 710 000 zł	5 511 660 zł	5 167 050 zł
2023	11 245 500 zł	5 787 243 zł	5 425 403 zł
2024	11 807 775 zł	6 076 605 zł	5 696 673 zł
2025	12 398 164 zł	6 380 435 zł	5 981 506 zł

Lata	Wpłaty za lokale	Wydatki za utrzymanie lokali	Wydatki remontowo – modernizacyjne
2026	13 018 072 zł	6 699 457 zł	6 280 582 zł
2027	13 668 976 zł	7 034 430 zł	6 594 611 zł
2028	14 352 424 zł	7 386 152 zł	6 924 341 zł
2029	15 070 046 zł	7 755 459 zł	7 270 558 zł
2030	15 823 548 zł	8 143 232 zł	7 634 086 zł

Dane własne stan na 15.02.2021 r.

5. Od 2021 r. przyjęto oprócz wydatków remontowych zapisanych w dz. 700 rozdz. 70005 § 4270, dodatkowe wydatki dotyczące modernizacji zasobów Miasta w § 6050, kwalifikując je jako wydatki inwestycyjne (vide tabela nr 10). Zaplanowano średnioroczny wzrost wpływów i wydatków lokalowych na poziomie 5% rocznie, w tym inflację. W budżecie 2021 r. przewidziano wykonanie modernizacji siedziby Książnicy Pruszkowskiej przy ul. Kraszewskiego oraz Pałacyku w Parku Sokoła. Ponadto w ramach posiadanych środków planowane jest wykonanie modernizacji budynku przy ul. Wojciecha 3/5. Również w 2021 r. planowana jest modernizacja ok. 10 lokali oraz podobnie jak w ubiegłych latach zostaną wykonane inne konieczne naprawy i remonty, np. wymiana przyłączy (wod-kan., gaz, sieć ciepłownicza), remont dachów, naprawa bram i ogrodzeń, modernizacja klatek schodowych. Planowana jest też rozbiórka dwóch nieruchomości należących do osób prywatnych, pozostających w zarządzie TBS Zieleń Miejska Sp. – przy ul. Narodowej 25 i Cichej 3 (oba po pożarze, sprawy w toku w PINB). W przypadku ponoszenia przez Miasto znaczących kosztów wynikających z prac rozbiórkowych lub remontowych (np. zgodnie z decyzją PINB) na nieruchomościach nienależących, a wyłącznie zarządzanych przez Miasto, Prezydent będzie składał wnioski do sądu o zabezpieczenie interesu gminy poprzez wpis na hipotekę do KRS.
6. W 2022 r. w ramach przyznanych środków planowana jest modernizacja nieruchomości przy ul. 3 Maja 49 oraz Narodowej 7 (wykonane projekty przebudowy). Zakłada się, że w okresie obowiązywania Programu oprócz koniecznych do wykonania modernizacji pustostanów lub bieżących napraw do kompleksowej modernizacji będą wyznaczane średnio dwie nieruchomości rocznie. Dążeniem Miasta Pruszków jest, aby wszystkie 125 nieruchomości stanowiących obecnie własność Miasta i Skarbu Państwa, w 2030 r. były w stanie technicznym średnim lub dobrym.

§ 12.

Polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Pruszkowa na lata 2021-2030.

1. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta jest:
 - a) dążenie wyjścia Miasta ze wspólnot mieszkaniowych,

- b) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- c) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu,
- d) zmniejszenie obciążenia Miasta Pruszkowa z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, w tym zaliczek na fundusz remontowy.

2. Miasto zainteresowane jest dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych z większościowym udziałem osób fizycznych lub prawnych, tj. wychodzeniem ze wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Pruszkowa posiada mniej niż 50% udziałów (Tabela nr 11, kolor czerwony).

3. Utrzymana zostanie zasada, braku możliwości sprzedaży lokali w budynkach, których Miasto posiada ponad 50% udziałów (Tabela nr 11, kolor biały). Lokale te wyznaczono jako zabezpieczenie zasobów mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Miasta, w celu realizacji ustawowych obowiązków.

Tabela 11 Informacja na temat sprzedaży lokali w poszczególnych budynkach.

Lp.	Adres	Liczba lokali ogółem	liczba sprzedanych lokali	% sprzedanych lokali
1	Armii Krajowej 22	48	37	77%
2	Armii Krajowej 24	40	22	55%
3	Armii Krajowej 26	38	32	84%
4	Armii Krajowej 28	48	30	63%
5	Armii Krajowej 30	48	36	75%
6	Armii Krajowej 32	48	37	77%
7	Baśniowa 4	20	16	80%
8	Drzymały 17	24	22	92%
9	Drzymały 11	7	5	71%
10	Długa 71	28	7	25%
11	Kościelna 13	16	5	31%
12	Kościelna 1	48	36	75%
13	Kraszewskiego 7	43	26	60%
14	Kraszewskiego 9-11	37	28	76%
15	Kraszewskiego 13	32	22	69%
16	Kraszewskiego 21	19	16	84%
17	Kubusia Puchatka 8	45	28	62%
18	Kubusia Puchatka 11	36	22	61%
19	Kubusia Puchatka 16	36	25	69%
20	Lipowa 16	72	51	71%
21	Powstańców 12	18	11	61%
22	Powstańców 16	18	17	94%
23	Powstańców 42	44	21	48%
24	Chopina 9	45	35	78%
25	Chopina 11	20	14	70%
26	Chopina 17	36	20	56%

Lp.	Adres	Liczba lokali ogółem	liczba sprzedanych lokali	% sprzedanych lokali
27	Chopina 27	20	8	40%
28	Chopina 14	7	4	57%
29	Chopina 16	8	2	25%
30	Chopina 16A	12	9	75%
31	Chopina 12	8	3	38%
32	Trąbalskiego 7	20	13	65%
33	Waryńskiego 12	12	11	92%
34	Trojdena 3	12	3	25%
35	Edwarda 2	16	2	13%
36	Parkowa 13	5	3	60%
37	Prusa 54	13	4	31%
38	Prusa 11	21	4	19%
39	Kościuszki 45	8	5	63%
40	Obrońców Pokoju 39	7	2	29%
41	Pułaskiego 4	36	25	69%
42	Ołówkowa 6	20	3	15%
43	Pułaskiego 8	17	4	24%
44	Mickiewicza 4	9	1	11%

Źródło własne według stanu na 30.09.2020 r.

4. Sprzedaż lokali wyodrębnionych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały z dnia 27.10.2011 r. Rady Miejskiej Pruszkowa Nr XIII/122/2011 w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w budynkach stanowiących własność Gminy oraz określenia wysokości bonifikaty udzielanej przy sprzedaży lokali.
5. Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego najemcy pod warunkiem, że najemca nie jest dłużnikiem Miasta i nie posiada zaległości w opłatach czynszowych za dany lokal.
6. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, z bonifikatą 20% wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. W budynkach, w których przeprowadzono modernizację na podstawie pozwolenia na budowę, nie stosuje się bonifikaty przez okres 40 lat od daty oddania budynku do eksploatacji.
8. W przypadkach kiedy dany lokal był wcześniej zadłużony, jego sprzedaż będzie możliwa dopiero po uregulowaniu wszystkich należności łącznie z naliczonymi odsetkami i kosztami sądowymi, pod warunkiem, że wnioskodawca nadal posiada tytuł prawny do lokalu.

9. W przypadku kiedy nastąpiło umorzenie należności czynszowych, sprzedaż lokalu może nastąpić pod warunkiem dokonania przez najemcę zwrotu kwoty umorzonych należności, chyba, że od dnia umorzenia należności minęło 10 lat.
10. W latach 2021 – 2030 planuje się sprzedaż na poziomie ok. 3 lokali mieszkalnych rocznie, tylko w tych lokalizacjach gdzie Miasto Pruszków nie jest większościowym udziałowcem.

§ 13.

Zasady ustalania stawek czynszu najmu – dla umów najmu lokali mieszkalnych oraz lokali zajmowanych bezumownie.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Pruszkowa z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych.
2. Stawka czynszu najmu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w dobrym stanie.
3. Zbyt duży wzrost wysokości stawki czynszu może spowodować wzrost ilości osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w mieszkaniowym zasobie Miasta Pruszkowa.
4. Stawka czynszu najmu, po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Mazowieckiego. Aktualnie zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim, wskaźnik ten w okresie od 1 października 2020 r. do 31 marca 2021 r. wynosi 4.354,45 zł. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej, miesięczna maksymalna stawka czynszu najmu z 1 m² aktualnie powinna wynosić 10,89 zł/m².
5. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Prezydent Miasta Pruszkowa w drodze zarządzenia. Aktualnie obowiązuje Zarządzenie Nr 8/2014 Prezydenta Miasta Pruszkowa z dnia 21 stycznia 2014 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela 12 Stawki czynszu w lokalach komunalnych w latach 2010 – 2020

Rok	Stawka czynszu w lokalach o niższym standardzie	Stawka czynszu w lokalach o wyższym standardzie
2010	1,60 zł/m ² - 2,37 zł/m ²	4,42 zł/m ² -4,68 zł/m ²
2011	1,66 zł/m ² - 2,47 zł/m ²	4,59 zł/m ² -4,86 zł/m ²
2012	1,77 zł/m ² - 2,91 zł/m ²	4,88 zł/m ² -5,17 zł/m ²
2013	1,87 zł/m ² - 3,09 zł/m ²	5,15 zł/m ² - 5,76 zł/m ²
2014	1,90 zł/m ² - 3,15 zł/m ²	5,22 zł/m ² -5,84 zł/m ²
do 2020	1,90 zł/m ² - 3,15 zł/m ²	5,22 zł/m ² -5,84 zł/m ²

Dane własne, stan na 31.12.2020 r.

§ 14.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Miasta w latach 2021 - 2030 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu Miasta do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego.
2. Przyjmuje się, że dla umów najmu jak i umów podnajmu na czas oznaczony zawartych od dnia 30.06.2020 r., Miasto Pruszków, na podstawie art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dokonuje co 3 lata, licząc od daty zawarcia umowy najmu, weryfikacji spełnienia przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie lokalu w najem lub podnajem.
3. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji będzie wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w obowiązującej uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pruszków, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, wysokość czynszu ustalana będzie zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. W przypadku stwierdzenia przekroczenia obowiązujących progów dochodowych, o których mowa w ust. 15 niniejszego §, stawka czynszu najmu ustalana będzie zgodnie ze wzorem i zapisami zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

5. Weryfikacja, o której mowa w ust. 15 niniejszego §, będzie prowadzona zgodnie z zapisami art. 21c ust. 1-4 w/w ustawy 26. Stawki czynszu dla tych zasobów ustalone będą w oparciu o zapisy art. 21c ust. 5-13 wyżej wymienionej ustawy.
6. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.
7. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Pruszkowa.
8. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i obowiązującej stawki czynszu za 1 m².
9. Na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz uchwały Nr XLII/390/10 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie programu gospodarowania zasobami lokalowymi i mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasto Pruszków na lata 2010 – 2020 Zarządzeniem Prezydenta Miasta Pruszkowa Nr 8/2014 z dnia 21 stycznia 2014 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalono stawkę bazową czynszu w wysokości 1,90 zł /m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
10. Stawka bazowa czynszu dotyczy lokali bez doposażenia technicznego poza zasileniem w energię elektryczną. Do stawki bazowej dolicza się:
 - 1) za wyposażenie w instalację wodno – kanalizacyjną – 1,25 zł/m² pow. użytkowej,
 - 2) za wyposażenie w łazienkę – 0,26 zł/m² pow. użytkowej,
 - 3) za wyposażenie w centralne ogrzewanie – 0,96 zł/m² pow. użytkowej,
 - 4) za wyposażenie w ciepłą wodę – 0,31 zł/m² pow. użytkowej,
 - 5) za wyposażenie w gaz – 0,85 zł/m² pow. użytkowej,
 - 6) w budynkach w których wykonano termomodernizację, następuje wzrost stawki czynszu o 0,31 zł/m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych
 - 7) w przypadku użytkowania z innym lokalem kuchni, łazienki, wc lub innego pomieszczenia stawkę czynszu zmniejsza się o 0,14 zł/m² pow. użytkowej lokalu lub o 0,28 zł/m² pow. użytkowej lokalu w przypadku, jeżeli lokal posiada dwa lub więcej wspólnych pomieszczeń.
11. Zapisy wymienione w ust. 10 pkt. 6 nie dotyczą budynków zrealizowanych, bądź zmodernizowanych wraz z rozbudową oddanych do użytkowania po 31.12.2012 r.

12. Stawka czynszu dla budynków wybudowanych bądź zmodernizowanych wraz z rozbudową oddanych do użytkowania po 31.12.2012 r. wynosi 7,40 zł/m² pow. użytkowej. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
13. Wysokość stawek czynszu ustala Prezydent Miasta Pruszkowa stosownie do zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (nie częściej niż co 6 miesięcy).
14. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych
15. Zgodnie z zapisami uchwały Nr VI.39.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 marca 2015 r. Prezydent Miasta Pruszkowa na wniosek najemcy, po weryfikacji, może obniżyć czynsz przy spełnieniu przez najemcę łącznych warunków, takich jak:
 - 1) średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40% minimalnego ustawowego wynagrodzenia miesięcznego brutto za pracę w gospodarstwie jednoosobowym i 25% w gospodarstwie wieloosobowym mają prawo do obniżki czynszu w wysokości maksymalnie o 50%.
 - 2) najemca posiada prawo najmu do lokalu potwierdzone wiążącą strony umową najmu lokalu mieszkalnego i umowa nie jest w okresie wypowiedzenia,
 - 3) brak jest zadłużenia z tytułu opłat czynszowych i innych opłat za używanie lokalu,
 - 4) powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30 m² dla 1 osoby, 35 m² dla 2 osób, 44 m² dla 3 osób, 52 m² dla 4 osób, 63 m² dla 5 osób, a w razie zamieszkania w lokalu większej liczby osób, dla każdej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m².
16. Obniżki czynszu Prezydent Miasta może udzielić na okres 12 miesięcy, pod warunkiem gdy najemcy lokalu nie przysługuje dodatek mieszkaniowy.

§ 15.

Windykacja należności czynszowych i rodzaje pomocy w spłacie zadłużenia czynszowego

1. Najważniejszym źródłem utrzymania zasobów mieszkaniowych jest przychód z najmu lokali. Jego wysokość jest uzależniona od regularnego uiszczania opłat przez użytkowników tych lokali. W efekcie nie regulowania w obowiązującym terminie lub regulowania nie w pełnej wysokości opłat za korzystanie z lokali, powstają należności, które są wymagalne. Dlatego ważnym zadaniem w zakresie realizacji założeń Programu

jest stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia poprzez wzmożenie i usprawnienie działań windykacyjnych.

2. Windykacja należności od zadłużonych użytkowników lokali mieszkalnych jest jednym z priorytetów w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Kolejne etapy czynności windykacyjnych, uzależnione są od czasookresu zalegania z należnościami i przybliżonych terminów tych czynności. Działania windykacyjne polegają w szczególności na:
 - 1) rozmowach z dłużnikami,
 - 2) kierowaniu do dłużników upomnień o zaleganiu z zapłatą i wezwań do zapłaty,
 - 3) zawieranie umów-ugód na spłatę należności, przyjmowanie do wiadomości zobowiązań dłużników dotyczących spłaty zadłużenia
 - 4) wypowiedaniu umów najmu - pozbawianiu najemców tytułu prawnego do lokalu,
 - 5) kierowaniu do sądu spraw o zapłatę należności i eksmisję z lokalu
 - 6) prowadzeniu egzekucji należności przez Komornika Sądowego,
3. W celu odzyskania należności należy prowadzić działania windykacyjne polegające w szczególności na:
 - 1) podejmowaniu w pierwszej kolejności czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu, poprzez kierowanie do dłużników wezwań do zapłaty, monitów, proponowania innej formy pomocy;
 - 2) podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, kiedy działania z zakresu windykacji przedsądowej nie są efektywne.
4. Na podstawie i w granicach określonych przepisami prawa – w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, możliwe jest udzielanie dłużnikom Gminy będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, którzy posiadają zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu pomocy w formie:
 - 1) rozłożenia na raty spłaty należności,
 - 2) odroczenia terminu zapłaty należności,
 - 3) umorzenia należności.
- Z tej formy pomocy mogą skorzystać zarówno dłużnicy, którzy zajmują obciążony zaległościami lokal, jak i tacy, którzy nie zamieszkują już w zasobach, ale nadal są dłużnikami Gminy.
5. Szczegółowe zasady i warunki udzielania ulg w spłacie należności określa Uchwała Rady Miasta Pruszkowa z dnia 26 sierpnia 2010 r., nr XLIX/441/10, w sprawie szczegółowych

zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminu zapłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym przypadających Gminie Miasto Pruszków lub jej jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów i osób do tego upoważnionych . oraz warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną.

6. Jednym z priorytetów w zakresie zapewnienia przychodów własnych jest dążenie do stopniowego obniżania zadłużenia poprzez prowadzenie działań zmierzających do wzmocnienia i usprawnienia działań windykacyjnych oraz zwiększenia skuteczności ściągalności opłat.
7. Mając powyższe na uwadze Miasto Pruszków będzie kontynuować i doskonalić mechanizmy umożliwiające przeciwdziałanie narastania zaległości czynszowych stosując zarówno powyższe rozwiązania jak również inne, np. ;
 - a) inicjowanie procesów zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu,
 - b) przekwaterowywanie dłużników pozbawionych tytułu prawnego do lokalu lub notorycznie zalegających z opłatami czynszowymi, do lokali o niższym standardzie a tym samym o niższym czynszu,

§ 16.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2030

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Pruszkowa w latach 2021-2030 będą:
 - 1) przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, najem tymczasowych pomieszczeń, lokali użytkowych i innych składników mienia (dodatkowych pomieszczeń, piwnic, reklam),
 - 2) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - 3) środki z budżetu Miasta
 - 4) bezzwrotne granty na budowę nowych mieszkań z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów mieszkaniowych,
 - 5) kredyty i prewencyjne pożyczki na budowę mieszkań
 - 6) środki prywatne
 - 7) inne źródła
2. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za wynajem lokali w takiej wysokości, aby uzyskane z

nich wpływy bilansowały się z wydatkami w zakresie bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

3. Na sfinansowanie planowanych zadań inwestycyjnych Miasta planuje się przede wszystkim:
 - 1) przekazanie przez budżet Miasta do 40% wartości inwestycji. Na tę kwotę będą składać się dotacje pozyskane od BGK do 30% wartości inwestycji. Dlatego też realne obciążenie budżetu będzie wynosić ok. 10% poniesionych kosztów inwestycyjnych,
 - 2) kredyt inwestycyjny pozyskany przez spółkę TBS Zieleń Miejska w wysokości od 40 do 50% wartości inwestycji,
 - 3) wkład własny spółki TBS Zieleń Miejska w wysokości od 10% do 20% wartości inwestycji.

§ 17.

Planowane działania Miasta w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego, z prognozą wielkości na lata 2021-2030

1. Miasto Pruszków w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w latach 2021-2030 zamierza pozyskiwać lokale mieszkalne poprzez:
 - 1) realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach należących do Miasta,
 - 2) wspieranie budownictwa społecznego prowadzonego przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Zieleń Miejska Sp. z o.o. w postaci wnoszenia aportem finansowym i w postaci działek Miasta, w ramach Programu „Lepsze lokum”, wraz z partycypacją Miasta,
 - 3) podejmowanie działań inwestycyjnych przy wykorzystaniu programów rządowych wspierających realizację budownictwa mieszkaniowego,
 - 4) podejmowanie działań inwestycyjnych w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne (PPP) oraz pozyskiwanie innych środków zewnętrznych na inwestycje polegające na budowie nowych lub adaptacji budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
 - 5) pozyskiwanie na rynku pierwotnym i wtórnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów,
2. W latach 2021-2030 Miasto planuje zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę mieszkań komunalnych oraz w partnerstwie (wraz z partycypacją Miasta) z TBS Zieleń Miejska Sp. z o.o., przy wykorzystaniu programów wsparcia mieszkalnictwa z Banku Gospodarstwa Krajowego. Ponadto w przypadku braku możliwości finansowania przez budżet Miasta w pełnym zakresie przedmiotowych planów inwestycyjnych, planuje się wykorzystać możliwości wynikające z finansowania projektów w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Tabela 13 Planowane lokalizacje nowych inwestycji wraz z wysokością kosztów

Źródła finansowania inwestycji w mln zł																																	
Lokalizacja inwestycji	2021			2022			2023			2024			2025			2026			2027			2028			2029			2030			liczba nowych mieszkań	Uwagi	
	budżet Miasta	TBS ZM	kredyt TBS	budżet Miasta	TBS ZM	kredyt TBS	budżet Miasta	TBS ZM	kredyt TBS	budżet Miasta	TBS ZM	kredyt TBS	budżet Miasta	TBS ZM	kredyt TBS	budżet Miasta	TBS ZM	kredyt TBS	budżet Miasta	TBS ZM	kredyt TBS	budżet Miasta	TBS ZM	kredyt TBS	budżet Miasta	TBS ZM	kredyt TBS	budżet Miasta	TBS ZM				
Lipowa 53	2	2		5	3,5	5	2,5	5	1,5	1,5																			28	130	grant ok. 8,5 mln		
Elektryczna 2		0,3		3	4		5,5	1,5	2	7																		27,3	125	grant ok. 8 mln			
3 Maja 52					0,5			4,5	1,5	8	6,5	3	2,5	2														33,5	135	grant ok. 10 mln			
3 Maja 35												0,3	1	0,5	1,5	1,5												4,8		grant ok. 1 mln (garaż podziemny)			
3 Maja 13																												5,1	22	grant ok. 1,5 mln			
Ofówkowa 5										0,2			2,5	3	3	2,8	7	4,5	3,5									30	76	grant ok. 6,3 (garaż podziemny)			
Zakątna		3	0,8																									5,2	15	inwestycja TBS			
Ofówkowa 22, 24														0,5														7,8	25	inwestycja TBS			
Zakup mieszkań							0,5				0,5				0,7													4,0	10				
Razem	2	5,3	0,8	8	8,4	6	8,5	6,5	9,3	8	1,7	16,5	7	0,8	3	6,7	4	2	5,2	6,1	9,3	6	1,6	6,5	5,2	0	1,3	0	0	0	145,7	550	

Wyjaśnienia
dodatkowo: kredyt TBS - środki pozyskane zgodnie programem BGKLepsze Lokum
TBS
500 lokali
40 lokali

3. Plan inwestycyjny Programu szacuje wydatki inwestycyjne na kwotę ok. 145,7 mln zł. W ramach tej kwoty planuje się: uzyskanie przez TBS kredytu z BGK w wysokości ok. **54,7 mln zł**, środki własne spółki TBS Zieleń Miejska na zadania w ramach Programu „Lepsze lokum” (PLL) i zadania własne ok. **34,4 mln zł** (21,9 mln zł PLL + 12,5 mln zł zad. własne), pozyskanie przez Miasto grantu z BGK w wysokości ok. **38 mln zł**, środki własne Miasta w ramach dofinansowania budowy i zakupu mieszkań w wysokości **18,6 mln zł** (14,6 mln zł PLL + 4 mln zł zakup mieszkań).
4. W ramach planowanych inwestycji planuje się wybudować **540** oraz zakupić **10** nowych mieszkań. Biorąc pod uwagę plany Miasta dotyczące nowych inwestycji i wyłączenie budynków z eksploatacji (**200 lokali**), to w okresie obowiązywania Programu zasób mieszkaniowy powinien powiększyć się o ok. **340** mieszkań. Ponadto w nowych inwestycjach planowane będą oprócz mieszkań, także lokale o charakterze handlowo – usługowym.
5. W ramach zadań inwestycyjnych w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2030 Miasto Pruszków wraz ze spółką TBS Zieleń Miejska planuje następujące inwestycje:
 - 1) w latach 2021-2024 na działce nr 261/3 obręb 22, o łącznej powierzchni 8.680 m² położonej przy ul. Lipowej, szacowane wybudowanie ok. 130 mieszkań, powierzchnia użytkowa ok. 5.500 m². Miejsca garażowe – opcjonalnie: na powierzchni w obrębie i w planowanym garażu wielopoziomowym. Szacowany koszt inwestycji – ok. 28 mln zł. W ramach przeprowadzonych prac przygotowano wstępną koncepcję inwestycji stanowiącą załącznik do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Finansowanie inwestycji będzie wyglądało następująco: Miasto w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego grantu), TBS w wysokości 20% wartości inwestycji oraz kredyt BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
 - 2) na działkach nr 206 i 207 o łącznej powierzchni 12.070 m² przy ul. Elektrycznej 2, w latach 2021 – 2024 szacowane jest wykonanie ok. 125 mieszkań. Powierzchnia użytkowa ok. 5.500 – 6.000 m², powierzchnia zabudowy ok. 3.000 m², szacowany koszt przedsięwzięcia ok. 27 mln zł. Finansowanie inwestycji przez Miasto w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego grantu), TBS w wysokości 20% wartości inwestycji oraz kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
 - 3) ul. 3 Maja 52 (ul. Ludowa), działki nr 71/1, 71/2, 71/3, 72, o łącznej powierzchni 11.738 m², szacowana liczba lokali to 135, powierzchnia użytkowa ok. 7.500 – 8.000 m², szacowany koszt inwestycji ok. 33,5 mln zł. Realizacja inwestycji przewidziana na lata 2022 - 2026, przy udziale finansowym Miasta w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego grantu), TBS w wysokości 20% wartości inwestycji oraz kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
 - 4) 3 Maja 35, działka nr 10, o pow. 849 m², szacowana liczba nowych lokali mieszkalnych – 12 lokali, powierzchnia użytkowa ok. 600 m², garaż podziemny. Realizacja inwestycji w latach 2025- 2027. Finansowanie przy udziale Miasta w wysokości 40% wartości

inwestycji (w tym 30% zwrotnego grantu), TBS w wysokości 20% wartości inwestycji oraz kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.

- 5) 3 Maja 13, dz. nr 55/1 i 55/2, powierzchnia działek 1.300 m², realizacja dwóch budynków (12 i 10 lokali), powierzchnia użytkowa 1.050 m², garaż podziemny, koszt inwestycji ok. 5,1 mln zł. Realizacja inwestycji w latach 2027 - 2029. Finansowanie przy udziale Miasta w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego grantu), TBS w wysokości 20% wartości inwestycji oraz kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji
 - 6) ul. Ołówkowa 5, działki nr 177/1, 178, o łącznej powierzchni 3.865 m², spodziewana liczba lokali to 76, (rozważana strefa lokali użytkowych). Szacowany koszt inwestycji 29 mln zł wraz z budową parkingu podziemnego. Czas trwania przedsięwzięcia przewidziany jest na lata 2024 – 2029. Jego finansowanie przy udziale Miasta w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego grantu), TBS w wysokości 20% wartości inwestycji oraz kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
 - 7) ul. Zakątna 2, działki nr 174/2, 175/1, 175/2, 177/1 o łącznej powierzchni 804 m², spodziewana liczba lokali to 15. Szacowany koszt inwestycji 5,2 mln zł wraz z budową parkingu podziemnego. Inwestycja TBS przewidziana latach 2021 - 2022, finansowana ze środków własnych i przy wsparciu finansowym BGK.
 - 8) ul. Ołówkowa 22 i 24, działki nr 44/1 i 45/1, o łącznej powierzchni 1.758 m², spodziewana liczba lokali to 25. Szacowany koszt inwestycji to 7,2 mln zł wraz z budową parkingu podziemnego. Inwestycja TBS przewidziana latach 2026 – 2028 finansowana ze środków własnych i przy wsparciu finansowym BGK.
 - 9) w latach 2021 – 2030 zakup 10 lokali mieszkalnych o powierzchni ok. 50 m² w nowo wybudowanych budynkach lub na rynku wtórnym, w przypadku gdy cena oferowanych Miastu lokali nie będzie wyższa niż wycena wynikająca z operatu szacunkowego wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę. Szacowany koszt zakupu to 4 mln zł, finansowany z budżetu Miasta.
6. Zgodnie z obowiązującym zasadami finansowania inwestycji mieszkaniowych w ramach programu BGK istnieje możliwość podpisania umowy partnerów współfinansujących inwestycję (Miasta i TBS Zieleń Miejska) z bankiem, jeszcze na etapie realizacji planów budowy.
 7. Należy zaznaczyć, że podane w tabeli wielkości są prognozowane, a ich faktyczne wielkości będą uzależnione od możliwości realizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych ujętych w WPF. Również trudne do przewidzenia są nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych, które niewątpliwie będą miały wpływ na ostateczny wymiar zasobu. Ostatni rok obowiązywania programu stanie się rokiem przygotowania, a zarazem finansowania planów na kolejny okres obowiązywania przedmiotowego programu.

§ 18.

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

W okresie obowiązywania Programu w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pruszkowa podejmowane będą następujące działania:

- 1) modernizacja lokali w złym stanie technicznym w budynkach wyznaczonych do modernizacji i remontu w celu uzyskania dodatkowych mieszkań komunalnych oraz w miejsce wyburzonych budynków - będących w najgorszym stanie technicznym, których remont lub przebudowana jest nieopłacalna, budowa nowych obiektów,
- 2) budowa nowych mieszkań w celu przeniesienia osób z lokali będących w złym stanie technicznym do mieszkań zapewniających dobry standard życia,
- 3) zwiększenie o 30% względem 2020 r. skuteczności egzekucji należności czynszowych (lokale mieszkalne i użytkowe) poprzez egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- 4) mobilizowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności, a także mając na względzie inne uzasadnione powody,
- 5) zamiany statusu lokali o obniżonej wartości na najem socjalny i najem tymczasowych pomieszczeń,
- 6) odzyskiwanie lokali poprzez podejmowanie działań polegających w szczególności na: kontroli tytułów prawnych (bieżące wizje w terenie, wywiady środowiskowe, oświadczenia), kompleksowych przeglądach mienia wykonywanych co 4 lata oraz na działaniach zmierzających do odzyskiwania lokali w drodze postępowań sądowych i komorniczych.
- 7) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych umożliwiających budowę lub nabycie nowych zasobów mieszkaniowych,
- 8) podejmowanie działań mających na celu pozyskanie lokali poprzez wynajem lokali od osób trzecich, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, jednak nie dłużej niż jednorazowo na okres 12 miesięcy

- 9) podejmowanie wspólnych działań ze spółką TBS Zieleń Miejska w zakresie budownictwa społecznego mieszkaniowego m.in. w ramach Programu „Lepsze lokum”, z możliwością pozyskania części lokali dla osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów Miasta.

PODSUMOWANIE

1. Miasto Pruszków jest właścicielem wielu budynków, a zarazem mieszkań. Łącznie zasoby Miasta zamieszkuje ok. 6000 osób, co stanowi 10% zameldowanych mieszkańców Pruszkowa.
2. W ostatnich 10 latach mieszkaniowy zasób Miasta Pruszków uległ zmniejszeniu z powodu działań prywatyzacyjnych (sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom) i reprivatyzacyjnych (zwrot lokali dawnym właścicielom) oraz wyłączenia części zasobu z eksploatacji w następstwie złego stanu technicznego.
3. Zasoby mieszkaniowe są w zróżnicowanej jakości. Większość budynków komunalnych wymaga nakładów modernizacyjnych – remontowych. W najbliższych 10 latach Miasto Pruszków planuje zainwestować ok. 60 mln zł na modernizację, naprawy i remonty zasobu mieszkaniowego, w celu zmiany stanu technicznego na średni i dobry oraz realizację prac najbardziej oczekiwanych przez lokatorów.
4. W okresie obowiązywania programu samorząd wraz z TBS Zieleń Miejska Sp. z o.o. planuje wydać ponad 145 mln zł na inwestycje w nowy zasób mieszkaniowy. W tym celu będzie pozyskiwał środki zewnętrzne tak, aby w jak najmniejszym stopniu obciążać budżet wydatkami. Realne obciążenie budżetu Miasta nie powinno przekroczyć 20 mln zł w okresie obowiązywania Programu. Planowane jest wybudowanie ok. 550 nowych mieszkań.
5. Miasto planuje kupować lokale mieszkalne na wolnym rynku, starając się głównie korzystać z okazji cenowych, które mogą pojawiać się na rynku wtórnym i pierwotnym. Planowany jest zakup ok. 10 mieszkań w ramach Programu.
6. Zmodyfikowane porozumienie pomiędzy Miastem a TBS Zieleń Miejska Sp. z o.o. w sprawie zarządu nad powierzonymi zasobami mienia powinno wpłynąć na usprawnienie podejmowania decyzji, racjonalności prowadzonych prac, oszczędności wynikających z przejrzystości realizowanych zadań.

SPIS TABEL

TABELA 1 EWIDENCJA BUDYNKÓW Z UWZGLĘDNIENIEM ICH STANU PRAWNEGO I TECHNICZNEGO ORAZ POWIERZCHNI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.....	6
TABELA 2 EWIDENCJA BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH, W KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE SĄ LOKALE MIESZKALNE BĘDĄCE ZASOBEM MIESZKANIOWYM MIASTA PRUSZKOWA.....	16
TABELA 3 LOKALE ODZYSKANE PO PRZEGLĄDZIE	18
TABELA 4 LOKALE Z WYPOWIEDZIANYMI UMOWAMI	19
TABELA 5 NIERUCHOMOŚCI POZYSKANE DO ZASOBU W RAMACH REALIZACJI ZADAŃ PROGRAMU W LATACH 2010 – 2020.	21
TABELA 6 WNIOSKI O KOMUNALIZACJĘ PRZEKAZANE DO WOJEWODY MAZOWIECKIEGO	22
TABELA 7 DANE DOTYCZĄCE PRZYDZIAŁU LOKALI NAJEMCOM W LATACH 2013-2020 W RAMACH ZASOBÓW MIASTA ORAZ PROGRAMU „LEPSZE LOKUM”	25
TABELA 8 WPŁYWY Z CZYNYSZU NAJMU ORAZ KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 2017 – 2020 (w zł). ..	31
TABELA 9 WPŁATY I WYDATKI DOTYCZĄCE ZASOBU KOMUNALNEGO W LATACH 2020 I 2021	31
TABELA 10 PROGNOZA WPŁYWÓW I WYDATKÓW NA LOKALE DO 2030 R.	33
TABELA 11 INFORMACJA NA TEMAT SPRZEDAŻY LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKACH.....	35
TABELA 12 STAWKI CZYNYSZU W LOKALACH KOMUNALNYCH W LATACH 2010 – 2020	38
TABELA 13 PLANOWANE LOKALIZACJE NOWYCH INWESTYCJI WRAZ Z WYSOKOŚCIĄ KOSZTÓW.....	44