

UCHWAŁA NR 371/XV/2011
RADY MIEJSKIEJ w PIASECZNI
z dnia 14.12.2011r

**w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Piaseczno na lata 2011-2016.**

Na podstawie art.4, art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz.266 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r.Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno.

Rada Miejska w Piasecznie
uchwała:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno na lata 2011-2016, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do uchwały nr 371/XV/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 14.12.2011r

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Piaseczno na lata 2011 - 2016.

Obowiązek uchwalenia co najmniej 5-cioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Piaseczno. Opracowanie programu niezbędne jest dla prowadzenia prawidłowej polityki remontowej dotyczącej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności gminy jak i w budynkach stanowiących jedynie współwłasność gminy – wspólnot mieszkaniowych. Ponadto wymagany jest dla prowadzenia prawidłowej polityki czynszowej dla najemców lokali gminnych.

Piaseczno w liczbach

Piaseczno to gmina miejsko-wiejska położona w centralnej Polsce, w bezpośrednim sąsiedztwie południowej części Warszawy i gmin powiatu piaseczyńskiego, licząca około 61 tys. mieszkańców. Gmina zajmuje obszar 16,22 km².

Piaseczno to największa i centralnie położona gmina, będąca jednocześnie siedzibą władz powiatowych. W bliskiej odległości od Piaseczna znajdują się drogi ekspresowe E 77 Warszawa-Kraków, E 67 Warszawa – Katowice oraz lotnisko międzynarodowe. Na granicy północnej gminy planowany jest przebieg autostrady A2.

Gminę tworzy miasto Piaseczno i 32 sołectwa.

Prawa miejskie wraz z herbem otrzymało Piaseczno w 1429 roku.

Obecnie zarówno powiat jaki i wchodzące w jego skład gminy mają jeden z największych wskaźników dochodu na mieszkańca. W powiecie powstaje wiele nowych firm krajowych i zagranicznych, wznoszone są nowe instytucje publiczne świadczące o renomie terenu.

Na koniec 2010 roku liczba ludności na terenie miasta wynosiła 42 295 osoby, z czego 22 324 to kobiety, a mężczyźni 19 971 osoby. Liczba ludności w przeliczeniu na 1 km to 2608 osoby, przyrost naturalny na 1000 ludności – 8,2 osoby.

W tym samym czasie zarejestrowanych było 6717 podmiotów gospodarczych, z czego w sektorze publicznym 76, a w sektorze prywatnym 6541 podmioty.

W 2009 roku liczba osób pracujących na terenie gminy wynosiła ogółem 16 159, w tym 8468 to kobiety i 7691 mężczyźni.

Liczba bezrobotnych na terenie gminy Piaseczno na koniec 2010 roku wynosiła 1811 osób, w tym 899 kobiet i 562 mężczyzn. Stopa bezrobocia wynosiła w tym czasie w powiecie piaseczyńskim 7,6%, w województwie mazowieckim 9,4%, a w kraju 12,3%.

Na koniec 2010 roku na terenie miasta znajdowało się ogółem 15 481 mieszkań o powierzchni ogólnej 1 058 133,11m², z 49 819 izbami w tym*:

- gminne - 638 mieszkania z 1600 izbami o powierzchni 19 692,48m²,
- spółdzielcze – 3043 mieszkania z 9738 izbami o powierzchni 154 608m²,
- zakładów pracy - 148 mieszkania z 232 izbami o powierzchni 7248m²,
- osób fizycznych - 11 386 mieszkania z 37 446 izbami o powierzchni 857 247m²,
- pozostałych podmiotów – 265 mieszkań z 803 izbami o powierzchni 19 310m².

*dane GUS (uwaga: podział na formy własności dane na koniec 2007r. za wyjątkiem liczby lokali gminnych wg stanu na koniec 2010r.)

Rozpoczęcie prac nad przygotowaniem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno poprzedziła analiza możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę.

Od 2002r. Rada Miejska w Piasecznie uchwaliła kilka ważnych dokumentów: Strategię Zrównoważonego Rozwoju Miasta i Gminy Piaseczno do roku 2015, Plan Rozwoju Lokalnego Miasta i Gminy Piaseczno na lata 2004 – 2015, przyjęła założenia Polityki Mieszkaniowej w Gminie Piaseczno na lata 2002 – 2011 oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które wyznaczają podstawowe kierunki rozwoju miasta na najbliższe lata.

Kierunki te dotyczą m.in. rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności przygotowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe i budowę mieszkań komunalnych i socjalnych.

Przyjęte dokumenty strategiczne ułatwiają określenie założeń stanowiących podstawę do opracowania kolejnego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Piaseczno będącego niejako ich rozwinięciem i kontynuacją.

Zapisy Konstytucyjne zobowiązują władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Konstytucja RP (art. 75) oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nakładają na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. nr 31 poz.266 z późn. zm.).

Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania różnych działań.

Realizacja tego zadania i warunki stworzone przez władze gminy powinny umożliwić mieszkańcom swobodne pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych o kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Działania gminy powinny być skierowane tak do gospodarstw domowych posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (najemcy, właściciele), jak i do osób, rodzin, nie posiadających mieszkania (mieszkających „kątem” przy rodzinie lub podnajmujących pokoje w różnych zasobach).

Obejmować powinny bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności (od budujących luksusowe rezydencje po bezrobotnych).

Przykładowo, działania te można pogrupować w sposób następujący:

- Udostępnianie terenów budowlanych poprzez:
 - odpowiednie zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,
 - rozwój sieci uzbrojenia miejskiego i infrastruktury komunikacyjnej,
 - współfinansowanie z możliwością uzyskania dotacji Unii Europejskiej oraz ze środków budżetowych, budowy infrastruktury technicznej, towarzyszącej nowym inwestycjom mieszkaniowym oraz rozwoju i uzupełnienia infrastruktury istniejącej zabudowy mieszkaniowej (przykładem takich działań są programy Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych realizowane w różnych miastach),
 - sprzedaż lub oddanie w wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów, również ograniczonych,
 - pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych również w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym oraz koncesji na roboty budowlane,
 - pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli lokali na rynku wtórnym lub od spółdzielni mieszkaniowych .

- Działania organizacyjne, polegające na:
 - występowaniu do wojewody z wnioskami o komunalizację terenów budowlanych na terenie gminy, będących własnością Skarbu Państwa,
 - prowadzeniu procedur zmierzających do wykupu i scalania gruntów budowlanych.
- Tworzenie własnego stałego zasobu mieszkaniowego – dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, jak i udzielanie pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach, uprawnionym do takiej pomocy, wg zasad określonych w uchwale Rady Miejskiej.
- Utrzymywanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pomimo niezbyt dużych środków, pochodzących głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomaganie części mieszkańców miasta (niekoniecznie najbiedniejszych) ze środków finansowych gminy.
- Wspomaganie utrzymania zasobów stanowiących współwłasność miasta poprzez:
 - finansowanie z budżetu miasta remontów budynków stanowiących w całości własność gminy.
 - wypłacanie dodatków mieszkaniowych.

Proces udostępniania terenów budowlanych w mieście, jak i działania organizacyjne, powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe.

Efektom takich działań będzie zwiększenie podaży mieszkań, co może obniżyć koszty budowy. Jest to więc pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Pomoc ta obejmuje nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy.

Taki sposób wydawania środków publicznych jest oczywiście zgodny z szeroko pojętym interesem gminy, bo tworzy nowe miejsca pracy i to nie tylko w budownictwie. Nie podnosi natomiast jej zamożności, gdyż podatki od nieruchomości bez względu na ich wartość, są wciąż niskie, a napływ nowych mieszkańców, nawet o wysokich dochodach, przynosi także obciążenia dla gospodarki komunalnej (np. poprzez wzrost liczby samochodów) nie równoważąc ich przez wpływy z podatków od osób fizycznych.

Proces wspomaganie mieszkańców poprzez dofinansowanie ponoszonych przez nich wydatków mieszkaniowych skierowany jest z kolei do osób ubogich, o ściśle określonych dochodach, ale o już zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Nie tworzy on nowych mieszkań, jedynie zapobiega ich utracie na skutek groźby eksmisji.

Dla rodzin i osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach najistotniejszy jest kształtowany przez gminę proces tworzenia lub współtworzenia zasobów mieszkaniowych, które następnie będą im udostępniane.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzrostem roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Różne sposoby i możliwości realizacji zadania własnego gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy, powinny wynikać ze strategii gminy i być rozpisane w postaci programów średniookresowych.

Są to programy stanowiące ostatni etap realizacji ustaleń strategii, a tym samym podstawę do opracowania kolejnych, rocznych planów realizacyjnych oraz planowania wydatków budżetowych gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy można uznać za średniookresowy program lokalnej strategii mieszkaniowej.

Obowiązki władz samorządowych w dziedzinie mieszkalnictwa sprecyzowane zostały w ustawach:

- z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym stanowiącym, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmujące sprawy:

1. ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska,
2. pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
3. komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

- w art. 4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku ponownie zapisano:

„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”.

Celem realizacji zadań w tym zakresie, opracowany został niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno. Program powstał przy współpracy z Urzędem Miejskim w Piasecznie.

Mieszkaniowy zasób gminy

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób np.: poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, również we współpracy z gminami ościennymi.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno zawiera prognozy działań Gminy w latach 2011-2016, zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych, do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Stosownie do przepisu art.2 pkt 10 w związku z art.20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств будownictва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Mieszkaniowy zasób Gminy Piaseczno tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy.

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne zarządzane przez Gminę Piaseczno

Ilość budynków	54
Ilość lokali mieszkalnych	548
Powierzchnia w m ²	16 467,71

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności

Wyszczególnienie	Gminy Piaseczno i Wspólnot Mieszkaniowych
Ilość budynków	26
Ilość lokali mieszkalnych	90
Powierzchnia w m ²	3 224,77

Łącznie mieszkaniowy zasób gminy to 638 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 19 692,48m² (stan na XII/2010r.)

Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Piaseczno wynajmowane są na czas nie oznaczony i na czas oznaczony.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, które niestety nie w pełni wystarczają na poprawę jego stanu technicznego to wpływy uzyskane z najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, a także dodatkowe środki z budżetu gminy przekazywane na konkretne cele remontowe.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Piaseczno powinien ulegać systematycznej poprawie w miarę przekazywania dodatkowych środków finansowych z budżetu gminy, aż do dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Ponieważ prawie połowa budynków, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Piaseczno to budynki o złym i średnim stanie technicznym i znacznym stopniu zużycia, które z uwagi na niewystarczające środki finansowe ulegały stopniowej dekapitalizacji. Należy kontynuować przyjętą w latach wcześniejszych politykę przeprowadzenia w większości z nich inwestycji zmierzających do poprawy ich stanu technicznego.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych właściciel i zarządca powinien kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Celem polityki remontowej winno być wyznaczenie najważniejszych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenie podstaw działalności dla jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków winny być realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Piaseczno

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez Prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu, nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat. Pożądany standard budynków i lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem, że w niektórych punktach odnosi się on do budynków już wyposażonych w wymieniowe instalacje i dotyczy sytuacji przewidzianych w odrębnych przepisach prawa, a w przeważającej części uzależniony jest od posiadanych przez gminę środków finansowych, powinien przedstawiać się następująco:

1. Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok,
2. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat,
3. Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat,
4. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana w miarę potrzeb,
5. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat,
6. Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, badania kontrolne co rok,
7. Malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, w miarę potrzeb,
8. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
9. Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła, wyeliminowanie ogrzewania elektrycznego,
2. Sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
3. Sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
4. Sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
5. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka).

Jednocześnie w dalszym ciągu na bieżąco powinny być prowadzone drobne remonty na nieruchomościach.

Osiągnięcie wyżej określonych standardów zarówno w zakresie stanu technicznego budynków, jak i lokali wymaga wydatkowania przez władze gmin określonych środków finansowych, co obecnie z uwagi na sytuację polskich gmin jest niemożliwe aczkolwiek nie nierealne przy założeniu pozyskania dodatkowych zewnętrznych źródeł finansowania (ze środków Unii Europejskiej oraz środków finansowych pozyskiwanych z Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego) i dobrze prowadzonej polityce remontowej. Jednocześnie nie bez znaczenia na podejmowane w tym zakresie decyzje ma fakt, że tak wysokie wymagania dotyczą budynków nowych.

Żaden przepis prawa nie nakłada na Gminę wyposażenia istniejących budynków w instalacje, które w nich nie występują, gdyż często jest to niemożliwe z uwagi na warunki techniczne.

Przy określaniu kierunków priorytetowych dla remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w kolejnych latach obowiązywania programu należy mieć bezwzględnie na uwadze wnioski i zalecenia ujęte w przeglądach technicznych budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, wykonanych na jej zlecenie zgodnie z obowiązującymi przepisami przez osoby uprawnione. Powinny one stanowić podstawę do opracowania kolejności robót zgodnie z najpilniejszymi potrzebami.

Gmina w miarę posiadanych środków finansowych powinna stwarzać warunki dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskiwania lokali mieszkalnych lub tworzyć warunki dla ich powstawania na terenie gminy.

Od 10 lipca 2001 roku tj. po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz.266 z 2005r.) w sytuacji, gdy Gmina Piaseczno posiada niewystarczający w stosunku do potrzeb zasób lokali socjalnych, koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy lub adaptacji budynków mieszkalnych z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne lub przy braku takiej możliwości, skuteczne przekwalifikowanie lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne, co przy stanie technicznym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno wydaje się najbardziej realne do zrealizowania.

Dobrym sposobem na powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy jest adaptacja powierzchni niemieszkalnych takich jak m.in. strychy na lokale mieszkalne.

Potrzeba zwiększania zasobu gminy wynika przede wszystkim z obowiązku zapewnienia przez gminę lokali socjalnych osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do otrzymania lokalu socjalnego – art. 14 w/cytowanej ustawy.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2004 r. Nr 64, poz. 593 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- obłożnie chorzy,
- emeryci, renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadające status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona zostanie na **roszczenia odszkodowawcze** ustalane w oparciu o art. 417 w związku z art.361 § 2 Kodeksu cywilnego.

Takie uregulowania prawne powodują, że gminy odpowiadają obecnie za straty, które właściciel lokalu poniósł oraz korzyści jakie mógłby osiągnąć, gdyby gmina dostarczyła lokatorowi lokal socjalny.

W efekcie, im później gmina dostarczy osobie eksmitowanej lokal, tym większe koszty będzie musiała ponosić w tym zakresie.

Na podstawie zgromadzonych dotychczas dokumentów można przypuszczać, że w niedługim czasie z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko gminie mogą wystąpić właściciele, wobec których gmina nie wywiązała się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego.

W Gminie Piaseczno skala tego zjawiska dotyczy na dzień dzisiejszy 43 wyroków eksmisyjnych. Należy się spodziewać wzrostu liczby orzeczonych wyroków, co oznacza konieczność zabezpieczenia określonych środków finansowych na ewentualną wypłatę odszkodowań.

Liczba orzeczonych wyroków eksmisyjnych jest znacznie wyższa – dotyczy jeszcze 18 wyroków eksmisyjnych z lokali komunalnych, co ma wpływ na znacznie większą skalę zjawiska związanego z ewentualną wypłatą odszkodowań.

Nie można również zapominać o grupie osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z lokalu bez przyznania prawa do lokalu socjalnego, które również będą oczekiwać pomocy od gminy poprzez najem lokalu komunalnego, socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego w oparciu o ogólnie obowiązujące w gminie zasady najmu lokali.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piaseczno w latach 2011-2016

Wyszczególnienia	Stan wyjściowy	Lata					
		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Piaseczno	638	644	647	696	736	748	760
W tym lokale socjalne	255	261	261	261	261	261	261

Powyższa tabela przedstawia wielkość zasobu mieszkaniowego uwzględniając pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w tym socjalnych bez dalszej prywatyzacji zasobu.

Ponadto w polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych nie posiadających własnego lokalu, a osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy gminy w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania

i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy gminy jest dla nich niemożliwe.

Aktualnie pomocy Gminy z tych powodów oczekuje 209 wnioskodawców zakwalifikowanych do przydziału lokalu pełnostandardowego, lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego.

Należy się spodziewać, że grupa tych osób wzrośnie, gdyż liczba składanych w gminie wniosków o przydział lokalu zwiększa się systematycznie i w skali roku może wynosić około 60 nowych wniosków podlegających weryfikacji.

Nie należy ponadto zapominać o dodatkowej grupie rodzin, oczekującej na pomoc gminy poprzez uzyskanie lokalu zamiennego, do którego prawo nabędą lub nabyły w oparciu o odrębne przepisy. Grupa ta powinna być brana pod uwagę przy określaniu zapotrzebowania gminy na lokale mieszkalne. Obowiązek dostarczenia lokali zamiennych jednoznacznie wynika z zapisów ustawowych i ma bezpośrednie odniesienie do Gminy Piaseczno, która w związku z przyjętą polityką związaną z wyburzeniami budynków będących w złym stanie technicznym musi zrealizować zobowiązania w stosunku do tej grupy osób.

Ponieważ w chwili obecnej pomoc gminy w postaci przydziału lokalu mieszkalnego, z różnych powodów oczekuje 209 wniosków - przy założeniu średniego odzysku w skali roku na poziomie tylko ok. 10 lokali, obecny okres na realizację „przydziału” jest okresem nierealnym, sięgającym kilkudziesięciu lat.

W takiej sytuacji, mając jednocześnie na uwadze ustawowo nałożone na gminę obowiązki zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu, oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, gmina musi bezwzględnie przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego należy uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz.690).

Zgodnie z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też wynajmowane na czas nieoznaczony.

Zatem, jedynym dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu, jako lokalu socjalnego może być oferowana przez Gminę powierzchnia pokoi w stosunku do liczby osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nieoznaczony, ma społeczne uzasadnienie.

Doświadczenia wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny.

Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną.

Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Obowiązujące obecnie przepisy ustawowe oraz przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie na własność zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie, natomiast gminie określenie zasad ich sprzedaży i możliwość wyłączenia części zasobu z tej sprzedaży, w celu racjonalnego gospodarowania tym zasobem.

Budynek z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzenia budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali.

Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Podejmowanie sukcesywnych działań polegających na wyprowadzeniu własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Ma to szczególne uzasadnienie w tych nieruchomościach, gdzie udział gminy jest już niewielki.

Polityka prywatyzacyjna gminy nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Jak wskazała praktyka realizacja tych celów jest możliwa przy utrzymywaniu zasobu mieszkaniowego gminy na poziomie ok. 20% wszystkich lokali mieszkalnych na terenie gminy.

Zasady polityki czynszowej

Obowiązująca do czerwca 2001r. ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r., Nr 120 poz. 787) nałożyła na gminy obowiązek ustalenia stawek czynszu regulowanego.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku.

Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej, zostało rozłożone w czasie. Pomimo, że mocą dawnej ustawy, gmina mogła znacznie podwyższyć stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez gminę stawki były znacznie niższe niż dopuszczał ustawodawca.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiła, że do 2004 roku czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższenia czynszu w poszczególnych latach.

W takiej sytuacji dochodzenie do pułapu 3% wartości odtworzeniowej na terenie niektórych gmin stało się w zasadzie nierealne.

Nawet orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 r. (ust.3 art.9) niezgodne z Konstytucją w zakresie ograniczania możliwości właścicieli do podnoszenia stawek czynszowych, nie spowodowało znaczących ruchów w polityce czynszowej gmin.

Ustawa z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawa z dnia 22 grudnia 2004r. o takim samym tytule wprowadziły nowe zasady podwyżek czynszu.

Zasady te były następujące:

- podwyższanie czynszu, nie może być dokonane częściej niż co 6 m-cy,
- jeśli poziom rocznego czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub czynsz miałby ten poziom po podwyżce przekroczyć, to podwyżka nie może być większa niż 10% dotychczasowego czynszu.

Oznaczało to, że jedynie w przypadku, gdy czynsz przed podwyżką nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka czynszu, w wyniku której nie zostanie przekroczony ten

poziom, mogła być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu. W takich przypadkach obowiązywały inne okresy wypowiedzenia czynszu.

Obecnie z uwagi na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006r. sygn. akt. K33/05 (Dz. U. z dnia 23 maja 2006r. Nr 86 poz.602), który orzekł, że **art.8a ust.5 ustawy**, w zakresie w jakim nie określa zasadności podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jest niezgodny z art.2. Konstytucji; **art.8a ust.6 pkt.1 ustawy** jest niezgodny z art.2 Konstytucji; **art. 8a ust. 7 pkt.1 ustawy** w zakresie w jakim umożliwia podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynoszących 3% i więcej wartości odtworzeniowej lokalu z pominięciem przepisów art.8a ust.1-6 tej ustawy, jest niezgodny z art.64 ust.1 i 2 w związku z art.31 ust.3 oraz art.76 Konstytucji; **art. 8a ust. 7 pkt. 2 ustawy** jest niezgodny z art.64 ust.1 i 2 w związku z art.31 ust.3 oraz art.76 Konstytucji; **art. 9 ust. 1 ustawy** jest niezgodny z art.2 Konstytucji – **dokonano zmian w obowiązujących przepisach**. Ponadto Trybunał orzekł, że **art.8a ust.6 pkt.1 oraz art.9 ust.1 ustawy**- tracą moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2006r. Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wymusiły wprowadzenie zmian do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego – zmian tych dokonano 15 grudnia 2005r. a opublikowano je w Dz. U. Nr 249 z 2006r. poz.1833. W związku z nowelizacją ustawy od 1 stycznia 2007r. do podwyżek czynszu obowiązują następujące zasady:

- podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- podwyżka czynszu wymaga co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia,
- podwyżka w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga uzasadnienia,
- każda podwyżka w wyniku, której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej, wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.

Na pisemne żądanie lokatora, właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, **pod rygorem nieważności** podwyżki musi przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Ponadto należy mieć na uwadze zupełnie nowe uregulowanie ustawowe dotyczące obniżek czynszu, co zostało uwzględnione w programie.

Nałożone ustawowe ograniczenia podwyższania czynszów, spowalniają proces pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego wyłącznie przychodami z czynszów.

Tabela nr 4. Przewidywane zmiany stawki bazowej czynszu w zasobach Gminy Piaseczno w latach od 2011-2016 (wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.10.2010 r. do 31.03.2011r. 11.04.2009 – 4136 zł/m²; 3% tj. 10,33 zł/m²)

Rok	stawka bazowa czynszu [zł/m ²]	% wartości wzrostu
2010	4,27	20%
2011	5,12	20%
2012	6,14	20%
2013	7,37	20%
2014	8,84	20%
2015	10,61	20%
2016	12,73	20%

Przedstawione propozycje wymagają zdecydowanych działań władz miasta w kierunku wzrostu stawek czynszowych za lokale mieszkalne oraz konieczność uwzględnienia dochodów najemców lokali, wysokości zadłużenia z tytułu braku wnoszenia stosownych opłat, jak i wysokość kwot wypłacanych z budżetu miasta na dodatki mieszkaniowe.

Warunki obniżania czynszu

Dla złagodzenia wprowadzonych zmian stawek czynszowych przewiduję się wprowadzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów obniżek czynszu.

Czynsz może być obniżony do wysokości 20% przez Wynajmującego lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wniosek najemcy, o ile dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy poziomu określonego w obowiązującej uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Piaseczno.

Zarządzanie nieruchomościami

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz.2063 z późn. zm.) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami, jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania

nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego, specjalistycznego zachowania w zarządzie poszczególnymi formami własności.

- w stosunku do budynków stanowiących przedmiot współwłasności

Zarządzanie budynkami, w których gmina posiada ułamkowy udział we własności wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli.

- w stosunku do wspólnot mieszkaniowych

Istotną zmianę w dotychczasowym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi gminy przyniosła prywatyzacja części zasobów mieszkaniowych, w wyniku której w budynkach z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, z 2000r., poz.903), których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

- w stosunku do budynków będących własnością gminy lub budynkami zarządzającymi (nie uregulowany stan prawny)

Gmina zarządza budynkami czynszowymi stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Gmina może zwolnić się z prowadzenia cudzej sprawy po ustaleniu właściciela nieruchomości i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jego zleceń albo prowadzić sprawę, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nią zająć.

W kwestii sposobu zarządzania nieruchomościami gminnymi to w chwili obecnej, zapis art.3 ust.1 Ustawy o gospodarce komunalnej stanowi, że jednostki samorządu terytorialnego mogą powierzać wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej osobom fizycznym, prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej w drodze umowy na zasadach ogólnych z uwzględnieniem przepisów o finansach publicznych lub odpowiednio przepisów: o partnerstwie publiczno-prywatnym, koncesji na roboty budowlane lub usługi, zamówieniach publicznych, działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

Natomiast zgodnie z przepisami nowej ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych jednostki samorządu terytorialnego mogą tworzyć zakłady budżetowe tylko do wykonywania zadań ściśle określonych w art.14 nowej ustawy. Działalność ta dotyczy m.in. gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi.

Decyzja dotycząca wyboru formy zarządzania posiadanym zasobem nieruchomości należy do organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego i dopiero w ślad za nią można podjąć określone działania, które umożliwią prawidłowe gospodarowanie m.in. posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piaseczno.

Zadaniem podstawowym gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych.

Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych i lokali mieszkalnych, gmina podejmuje działania umożliwiające:

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:

- nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane samodzielnie przez gminę lub w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym lub koncesji na roboty budowlane,
- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- przeznaczenie terenów gminy pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi gmina podejmuje współpracę,
- wynajmowanie przez Gminę Piaseczno lokali mieszkalnych na wolnym rynku.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

- opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Piaseczno,
- podjęcia działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom
- podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie innych lokali o lepszym standardzie.

Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- współpraca z gminami ościennymi dla realizacji budownictwa mieszkaniowego,

- tworzenie warunków dla budownictwa mieszkaniowego m.in. poprzez uzbrajanie terenów i udostępnianie ich inwestorom.
- wspieranie realizacji inwestycji mieszkaniowych planowanych i prowadzonych na terenie gminy.

Słownik znaczeń;

lokal mieszkalny - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,

lokal socjalny - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

lokal zamienny – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jaki był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni,

powierzchnia użytkowa lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opałów,

opłaty niezależne od właściciela – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,

wydatki związane z utrzymaniem lokalu – należy przez to rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za używanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,

- c) utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenie nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy.

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.