



# WOŁOMIN

Wołomin to miasto położone w północno – wschodniej części województwa mazowieckiego. Miasto jest siedzibą powiatu wołomińskiego i gminy miejsko-wiejskiej Wołomin. W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do woj. warszawskiego. Miasto Wołomin położone jest 20 km od centrum Warszawy na linii kolejowej do Białegostoku.

Wołomin położony jest na Równinie Wołomińskiej, która jest częścią Niziny Mazowieckiej. Przez miasto przepływa rzeka Czarna, która swój bieg kończy w Kanale Żerańskim (Królewskim). Miasto otoczone jest dwoma kompleksami leśnymi:  
o Mironowe Góry - Białe Błota,  
o Rezerwat Grabcz - Helenówka i Leśniakowizna

Miasto Wołomin jest jednym z ważniejszych ośrodków we wschodniej części aglomeracji warszawskiej i stanowi ważny ośrodek ponadlokalny. Świadczy o tym obecność wielu instytucji pracujących dla potrzeb regionu – organy administracji (Urząd Miejski, Starostwo Powiatowe, Sąd Rejonowy), instytucje służby zdrowia (Szpital Powiatowy) i opieki społecznej, obiekty szkolnictwa, kultury i sportu. Gmina Wołomin jest także znaczącym ośrodkiem koncentracji działalności gospodarczej, o dużych tradycjach przemysłowych, rzemieślniczych i kupieckich. Rolnictwo na terenach wiejskich nie stanowi dominującej funkcji i ma charakter uzupełniający.

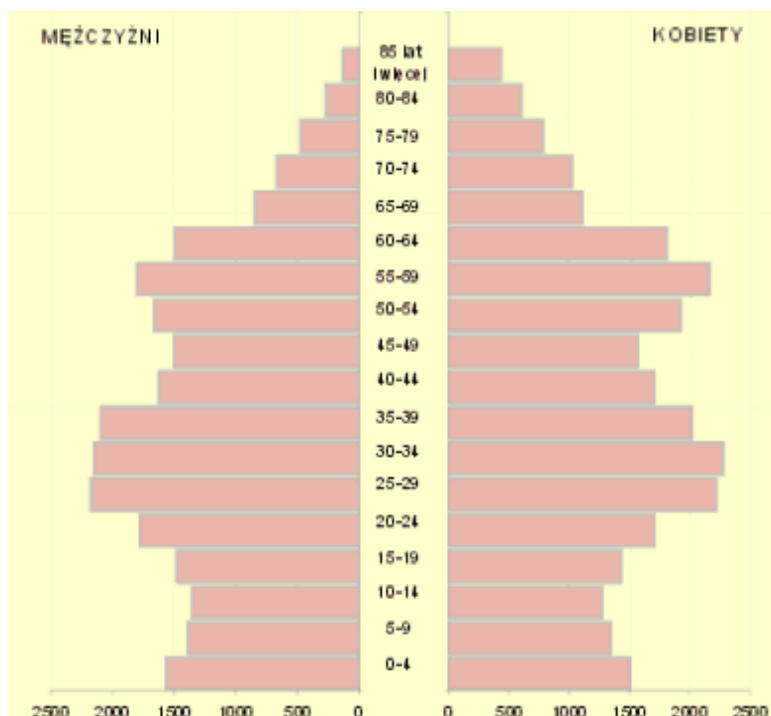




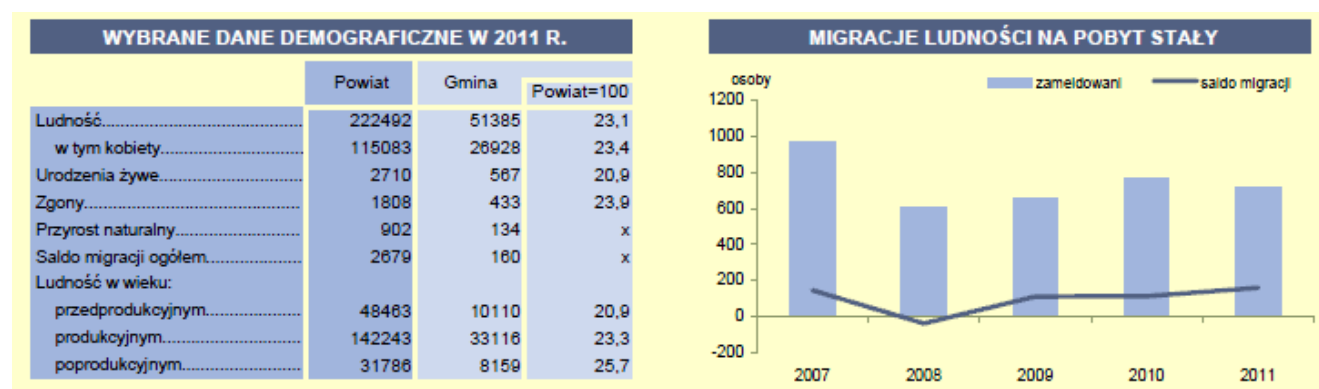
## Dane demograficzne

Wołomin to miasto o powierzchni 6166 ha. Według danych statystycznych z 2011 roku Wołomin zamieszkuje 51385 osób z czego 26928 to kobiety. Na 100 mężczyzn przypada 110 kobiet co wskazuje na tendencję malejącą w stosunku do lat poprzednich.

WYBRANE DANE <sup>2</sup> STATYSTYCZNE	2009	2010	2011
Powierzchnia w ha.....	6166	6166	6166
Ludność.....	50549	51081	51385
Ludność na 1 km <sup>2</sup> .....	820	829	833
Kobiety na 100 mężczyzn.....	111	110	110
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	55,4	54,1	55,2
Szkoły podstawowe i gimnazjalne.....	21	21	21
Liczba ludności na 1 zakład opieki zdrowotnej.....	2808	2555	2055
Turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania.....	-	-	-
Mieszkania oddane do użytkowania....	331	152	283
Pracujący <sup>3c</sup> na 1000 ludności.....	188	189	182
Bezrobotni zarejestrowani.....	2274	2403	2427
Ludność – w % ogółu ludności – korzystająca z instalacji:			
wodociągowej.....	83,8	84,1	84,3
kanalizacyjnej.....	59,5	60,5	63,0
gazowej.....	68,8	69,0	68,7



Największy odsetek ludności stanowi grupa w wieku 25-39 oraz 55-59. Liczba kobiet jest stosunkowo wyrównana do liczby mężczyzn w większości grup wiekowych. Dopiero po 50 roku życia stosunek ten się zwiększa. Od 65 roku życia obserwujemy drastyczny spadek liczby mężczyzn w stosunku do liczby kobiet. W wieku 85 lat wżwyż kobiet jest trzy razy więcej niż mężczyzn.



### Migracje ludności

Czułym miernikiem zmian sytuacji społeczno-gospodarczej jest migracja. Ludzie osiedlają się na terenach, których perspektywy rozwojowe postrzegają z optymizmem, natomiast spontaniczna emigracja z danego terenu jest zawsze sygnałem zagrożenia zapaścią rozwojową.

Na przestrzeni lat 2007 – 2011 wskaźnik salda migracji w Wołominie posiadał bardzo zróżnicowane wartości.

W roku 2008 wskaźnik posiadał wartość ujemną. Natomiast w roku 2009 wskaźnik salda migracji ponownie uzyskał wartość dodatnią. Najwyższą wartość wskaźnika salda migracji odnotowujemy w 2011 roku.



## Struktura bezrobotnych (stan na koniec kwietnia 2013 roku).

Liczba bezrobotnych na koniec kwietnia 2013 roku osiągnęła poziom 12965 osób z czego 5860 to osoby długotrwale bezrobotne. Jest to liczba bezrobotnych zarejestrowanych w PUP więc musimy mieć jeszcze na uwadze osoby bezrobotne nie zarejestrowane których z pewnością jest nie mało. Najwięcej bezrobotnych obserwujemy w sektorze osób nie posiadających wykształcenia średniego ich liczba sięga 7397 osób.

### 1.1. Struktura bezrobotnych

Wyszczególnienie		Bezrobotni zarejestrowani		Bezrobotni którzy podjęli pracę		Bezrobotni zarejestrowani				
		w miesiącu sprawozdawczym		w końcu mies. sprawozdawczego		ogółem		w tym z prawem do zasiłku		
		razem	kobiety	razem	kobiety	razem	kobiety	razem	kobiety	
0		1	2	3	4	5	6	7	8	
Ogółem (w. 02+04)	01	1149	499	473	193	12965	5497	2312	963	
z tego osoby	poprzednio pracujące	02	891	397	408	170	10596	4547	2311	963
	w tym zwolnione z przyczyn dotyczących zakładu pracy	03	120	50	65	30	1110	460	668	264
	dotychczas niepracujące	04	258	102	65	23	2369	950	1	0
Wybrane kategorie bezrobotnych (z ogółem)										
Zamieszkali na wsi	05	411	186	191	85	5036	1973	915	344	
w tym posiadający gospodarstwo rolne	06	32	14	11	4	349	121	85	27	
Osoby w okresie do 12 miesięcy od dnia ukończenia nauki	07	98	54	37	15	294	155	30	19	
w tym, które ukończyły szkołę wyższą, do 27 roku życia	08	20	14	2	1	98	72	18	11	
Cudzoziemcy	09	6	5	1	1	62	38	4	3	
Osoby będące w szczególnej sytuacji na rynku pracy	10	1180	487	353	133	11398	4677	1644	621	
z wiersza 10	do 25 roku życia	11	276	116	100	31	2082	880	186	63
	długotrwale bezrobotne	12	387	161	108	43	5860	2575	7	3
	kobiety, które nie podjęły zatrudnienia po urodzeniu dziecka	13	X	38	X	16	X	907	X	33
	powyżej 50 roku życia	14	229	87	69	23	3433	1103	747	277
	bez kwalifikacji zawodowych	15	363	166	117	60	4273	1774	471	206
	bez doświadczenia zawodowego	16	297	116	80	30	2758	1127	3	1
	bez wykształcenia średniego	17	554	187	183	54	7397	2412	1172	367
	samotnie wychowujące co najmniej jedno dziecko do 18 roku życia	18	54	42	21	19	803	649	82	65
	które po odbyciu kary pozbawienia wolności nie podjęły zatrudnienia	19	25	1	6	0	238	9	7	2
	niepełnosprawni po zakończeniu realizacji kontraktu socjalnego	20	21	9	3	2	253	117	41	19
	21	0	0	0	0	25	14	0	0	



## Struktura działalności gospodarczej

Wg danych statystycznych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, na koniec 2011 rok w powiecie Wołomińskim zarejestrowanych było 25672 podmiotów gospodarki narodowej z czego najmniej w sektorze rolniczym a najwięcej w sektorze budowlanym.

PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ W REJESTRZE REGON W 2011 R.		
	Powiat	Gmina
Podmioty gospodarki narodowej		
ogółem.....	25672	6345
w tym w sektorze: rolniczym.....	221	38
przemysłowym.....	3061	703
budowlanym.....	3602	935
Podmioty gospodarki narodowej		
na 10 tys. ludności.....	1154	1235
Osoby fizyczne		
prowadzące działalność gospodarczą		
na 10 tys. ludności.....	942	1013

Jako fakt charakterystyczny dla Miasta Wołomin, należy uznać występowanie wielu stowarzyszeń, fundacji i innych organizacji społecznych. Świadczy to o dużym zaangażowaniu społeczeństwa w procesy społeczne i gospodarcze. Mieszkańcy chcą sami rozwiązywać problemy i stawiać przed sobą wyzwania. To cenny potencjał miasta, który należy pielęgnować i rozwijać. W mieście zarejestrowanych jest również 30 spółek z udziałem kapitału zagranicznego. To również element charakterystyczny dla miasta. Wiąże się to głównie z bliskim położeniem Wołomina względem Warszawy. Widać, iż przedsiębiorcy zagraniczni znaleźli w pobliżu Warszawy, dobre warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Kapitał zagraniczny to szansa na szybkie innowacje w sektorze produkcyjnym i usługowym. Wynika z tego konieczność intensywnej promocji Wołomina, jako miasta przyjaznego dla inwestorów zewnętrznych. Z przeprowadzonych badań wynika, że poza dostępnością infrastruktury technicznej, inwestorzy zagraniczni zwracają dużą uwagę na wizerunek miejsca, gdzie prowadzą działalność. Samo centrum miasta Wołomin odstrasza zaniedbanymi kamienicami, osiedlami, chaosem architektonicznym.

Na terenie miasta wiele firm budowlanych (co widać w strukturze zatrudnienia). Wiąże się to z niezwykle dużymi potrzebami lokalnego rynku, gdzie powstaje wiele domów jednorodzinnych oraz dużych budynków mieszkalnych. Przewidywane jest jednak zachwianie w sektorze budownictwa mieszkaniowego, co widać w wynikach finansowych spółek giełdowych WIG – Deweloperzy (od 1 stycznia 2008 do 31 lipca 2008 wskaźnik WIG Deweloperzy spadł o 44,6%). W tym roku deweloperzy oddadzą rekordową liczbę mieszkań (około 160 tysięcy). Zapotrzebowanie na te mieszkania lawinowo osłabło szczególnie w Warszawie i sąsiedztwie tego miasta. Ceny mieszkań w ciągu roku spadły w regionie o około 17 %. Przewidywane są dalsze spadki. Z danych tych wynika, że deweloperzy w kolejnych latach zmniejszą ilość budowanych mieszkań. Odbije się to na lokalnym rynku budowlanym. Większość firm budowlanych w Wołominie to firmy małe pracujące na zlecenie deweloperów. Pracownicy tych firm to bardzo często osoby z niskimi kwalifikacjami. W strukturze zatrudnienia widać, iż większość pracowników firm budowlanych, to osoby przyjezdne z innych części Polski. Jednak część to kadry lokalne o niskich kwalifikacjach. Z dalszych analiz wynika (sfera społeczna), że osoby o niskich kwalifikacjach zamieszkują głównie centrum miasta.





### **Agencje i pośrednicy nieruchomości.**

W Wołominie jest wiele agencji nieruchomości są to nie tylko lokalne firmy ale także agencje działające na rynku ogólnopolskim i międzynarodowym, zajmujące się obrotem i doradztwem w zakresie nieruchomości biurowych, magazynowych, handlowych, terenów inwestycyjnych. Do zakresu ich działań należą między innymi:

1. Wycena nieruchomości komercyjnych.
2. Wycena wartości maszyn i urządzeń technicznych.
3. Badania i analizy rynku nieruchomości komercyjnych oraz doradztwo.
4. Opracowywanie studiów opłacalności inwestycji i biznes planów.
5. Pośrednictwo w wynajmie i sprzedaży powierzchni biurowych, magazynowych i handlowych.
6. Pośrednictwo w kupnie i sprzedaży gruntów.
7. Renegocjacje umów najmu.
8. Doradztwo deweloperskie.
9. Doradztwo na rynku inwestycyjnym.
10. Monitoring inwestycji / techniczno-budowlane nadzory bankowe.

### **Zasoby mieszkaniowe**

Zasoby mieszkaniowe według form własności w mieście Wołomin z 2006 roku (ostatnie szczegółowe dostępne dane GUS).

	<b>Mieszkania</b>	<b>Powierzchnia</b>
<b>Zasoby gmin</b>	822	30.855
<b>Zasoby spółdzielni mieszkaniowych</b>	5.265	254.853
<b>Zasoby zakładów pracy</b>	40	3.206
<b>Zasoby osób fizycznych</b>	7.220	583.017
<b>Zasoby pozostałych podmiotów</b>	52	2.768
<b>Ogółem</b>	13.399	874.699

*Źródło: GUS*

Według danych z 2006 roku na terenie miasta Wołomin znajdowało się 13.399 mieszkań. Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w mieście wynosiła 874.699 m<sup>2</sup>. 53% mieszkań w mieście należało do osób fizycznych, ok. 39% mieszkań należało do spółdzielni mieszkaniowych, a ok. 6% było własnością gminy.



ZASOBY MIESZKANIOWE		
	2009	2011 <sup>a</sup>
Mieszkania.....	17636	17774
Przeciętna powierzchnia użytkowa		
1 mieszkania w m <sup>2</sup> .....	71,9	72,5
Liczba wypłaconych dodatków		
mieszkaniowych.....	6672	6520
Zaległości w opłatach za mieszkanie		
w zasobach gminnych w tys. zł.....	430,4	526,5

<sup>a</sup> Mieszkania i powierzchnia użytkowa w 2010 r.

Według danych z 2011 roku na terenie miasta ilość mieszkań zwiększyła się do liczby 17636. Jak możemy zauważyć tendencja ta ma charakter rosnący na przestrzeni ostatnich lat. Zaledwie w ciągu 5 lat zasoby mieszkaniowe zwiększyły się o 4237 sztuk. Przeciętna powierzchnia użytkowa to 72,5 m kwadratowego. Miasto wypłaciło także 6520 dodatków mieszkaniowych.

### Zasoby mieszkaniowe gminy

Wielkość zasobu mieszkaniowego

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

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołomin, według stanu na dzień 16.08.2012 r., wchodzi 964 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 33 977,37 m<sup>2</sup>, w tym:

\*106 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 3 315,85 m<sup>2</sup> (bez pomieszczeń przynależnych), położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,

\*349 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 13 762,61 m<sup>2</sup> (bez pomieszczeń przynależnych)

\*482 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej 15 972,40 m<sup>2</sup> położonych w budynkach OSM,

\*27 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 926,51 m<sup>2</sup> położonych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.





## Struktura zasobu mieszkaniowego gminy Wołomin- stan na 16.08.2012 rok

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
100% własność Gminy	18	106	3 315,85
Budynki wspólnotowe	51	349	13 762,61
Budynki OSM	49	482	15 972,40
Współwłasność Gminy	6	27	926,51
<b>Razem</b>	<b>124</b>	<b>964</b>	<b>33 977,37</b>

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

Najwięcej lokali tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Wołomin znajduje się w budynkach OSM (50% wszystkich lokali) oraz w budynkach wspólnotowych (ponad 36% wszystkich lokali). Lokale należące w całości do Gminy Wołomin stanowią prawie 11% ogólnej liczby lokali. Natomiast najmniej lokali usytuowanych jest w budynkach stanowiących współwłasność Gminy z osobami fizycznymi (niepełna 3% ogólnej liczby lokali).

### Lokale socjalne

Zgodnie z art. 14 pkt 1. Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., sądy nakazują eksmisję i orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Jeżeli gmina, na której spoczywa obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego, nie spełni wyroku sądu, powstaje roszczenie o zapłatę odszkodowania. Według stanu na dzień 30 czerwca 2012 r. na terenie Gminy Wołomin wyodrębnionych jest 26 lokali socjalnych.

### Lokale służbowe

Na terenie Gminy Wołomin wyodrębnionych zostało 6 lokali służbowych o łącznej powierzchni 211,75 m<sup>2</sup>.

### Lokale zamiennie

Gmina zapewnia lokale zamiennie w przypadku, gdy budynek lub lokal, który zajmował najemca wymaga naprawy lub powstała awaria (szkoda) bezpośrednio zagrażająca życiu lokatora. W takim przypadku najemca zobowiązany jest do opróżnienia lokalu mieszkalnego. Przeniesienie lokatora do lokalu zamiennego odbywa się na koszt właściciela, a więc Gminy Wołomin. Lokal zamienny może być zamieszkiwany nie dłużej niż rok.

Prawo do lokalu zamiennego przysługuje również osobom, które zamieszkują budynek przeznaczony do remontu bądź rozbiórki.

Wysokość czynszu w lokalu zamiennym nie może przekraczać wysokości stawki czynszu w lokalu zamieszkiwanym przez najemcę.

### Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Wołomin

Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego wskazuje, że do najstarszych należą budynki wybudowane w latach 1918 – 1944, które stanowią 63% ogółu budynków na terenie Gminy Wołomin.



Najwięcej budynków wybudowanych w tych latach należy do OSM (39% ogółu budynków). Budynki należące w całości do Gminy oraz budynki wspólnotowe powstałe w tych latach stanowią łącznie 20% wszystkich budynków. Wszystkie budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy z osobami fizycznymi zostały wybudowane w latach 1925 – 1935. Natomiast budynki wybudowane po 1944 roku stanowią zaledwie 36%.

Najwięcej mieszkań należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin wyposażonych jest w wodociąg sieciowy (ponad 85%) oraz kanalizację (67%). Niespełna 35% mieszkań posiada dostęp do centralnego ogrzewania, jak i do centralnej ciepłej wody. Jedynie co czwarte mieszkanie jest podłączone do gazu przewodowego.

Stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego wynika z wieku budynków, a także z możliwości finansowych Gminy Wołomin.

Zdecydowana większość budynków, jak i samych lokali mieszkalnych wymaga przeprowadzenia prac remontowych i modernizacji. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego wskazuje na konieczność dostosowania ich kondycji do ogólnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Najwięcej budynków wymaga wymiany instalacji elektrycznej, wymiany stolarki oraz remontu klatek schodowych. Do remontu dachu kwalifikuje się 35 budynków, podobnie jak do wzmocnienia stropów. W 18 budynkach należy przeprowadzić remont balkonów. W 6 budynkach należy przeprowadzić remont kominów, wzmocnić więźbę dachową (4 budynki), a także zamontować ławy kominiarskie i wymienić pokrycia dachowe zawierające azbest.

Należy zwrócić uwagę na zły stan techniczny zasobów mieszkaniowych w centrum miasta tzw. „wołomińska starówka”. Występuje tu niezwykła degradacja tkanki architektonicznej. Budynki wymagają szybkich remontów. Zarówno chodzi o zasoby budynków przedwojennych i powojennych, jak i boków z lat 60-tych, 70-tych. Ich stan najlepiej odzwierciedlają fotografie poniżej.



Fot. Widok na obiekt od ulicy Kościelnej



Fot. Widok na budynki od strony stacji kolejowej





Fot. Bloki przy ulicy Wileńskiej



Fot. Ulica Chopina

### **Zasady polityki czynszowej na terenie Gminy Wołomin**

Polityka czynszowa wg Zarządzenia Nr 84/2011 Burmistrza Wołomina z dnia 16 maja 2011 r. Gminy Wołomin w latach 2012 – 2017 ma zmierzać do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a w przyszłości wpłynęłyby na zmniejszenie dopłaty z budżetu do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

Zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzenia, maksymalna miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> na terenie Gminy Wołomin, może wynosić 8,49 zł.

Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Wołomina w drodze zarządzenia. Aktualnie miesięczna stawka bazowa wynosi 4,15 zł, co oznacza, że stanowi jedynie 1,47% wartości odtworzenia.

Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego obejmuje:

- \*podatek od nieruchomości,
- \*koszty administrowania,
- \*koszty konserwacji,
- \*koszty utrzymania technicznego budynku,
- \*koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.



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

- a) dla kategorii I – powyżej 60 punktów,
- b) dla kategorii Ia – od 51 do 60 punktów,
- c) dla kategorii II – od 41 do 50 punktów,
- d) dla kategorii IIa – od 31 do 40 punktów,
- e) dla kategorii III – od 21 do 30 punktów,
- f) dla kategorii IV – poniżej 21 punktów,
- g) dla lokali socjalnych usytuowanych w wyznaczonych przez Gminę budynkach nie stosuje się oceny punktowej.

Czynniki wpływające na podwyższenie i obniżenie czynszu ustala Burmistrz Wołomina w drodze zarządzenia.

Podwyższenie czynszu oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, nie może być dokonywane częściej niż raz na 6 miesięcy.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu. Dla Gminy Wołomin stawka ta obecnie wynosi 2,07 zł/m<sup>2</sup>. Jej wysokość ustala Burmistrz Wołomina w drodze zarządzenia.

Dla ustalenia wysokości stawki czynszu dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających, jak również obniżających ich wartość użytkową.

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

Na wniosek najemcy istnieje możliwość okresowego obniżenia wysokości czynszu maksymalnie o 30% wyłącznie dla IV kategorii lokali mieszkalnych, pod warunkiem, że najemca nie posiada uprawnień do otrzymywania dodatku mieszkaniowego, a średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosków (zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych) nie przekracza:

\*175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

\*125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku, przy czym nie jest równocześnie możliwa zamiana zajmowanego lokalu mieszkalnego na mniejszy.

Wyżej opisane kwoty mogą ulec zmianie wraz ze zmianą obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie.

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin**

Gmina Wołomin zarządzanie swoim zasobem mieszkaniowym powierzyła Przedsiębiorstwu Komunalnemu Sp. z o. o. przy Al. Armii Krajowej 34 w Wołominie na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi i OSM. Spółka została powołana na czas nieokreślony, a jej jedynym właścicielem jest Gmina Wołomin.

Przedsiębiorstwo Komunalne zobowiązane jest do zarządzania i administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa – art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 z późn. zm.) oraz standardami zawodowymi zarządcy nieruchomości i etyką zawodową, a w szczególności do:

- a) zapewnienia dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej i ciepłej, ciepłej i zimnej wody, gazu,



odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości;

b) zapewnienia przeglądów kominiarskich;

c) prowadzenia szczegółowej ewidencji budynków, lokali wraz z właścicielami i najemcami;

d) ubezpieczenia nieruchomości,

e) powiadamiania mieszkańców lokali o zmianie wysokości opłat związanych z mediami oraz usługami dla nieruchomości;

f) prowadzenia usług w zakresie konserwacji, remontów i eksploatacji budynków mieszkalnych i użytkowych, w tym:

\* sporządzanie planów przeglądów budynków, zgodnie z ustawą Prawo budowlane,

\* przygotowywanie planów remontowych obiektów mieszkalnych w I kwartale każdego roku,

\* prowadzenie dokumentacji technicznej budynków,

\* przedstawiania Burmistrzowi Wołomina sprawozdań kwartalnych i rocznych z wykonania dochodów i wydatków za miniony okres w terminach określonych w umowie o zarząd nieruchomościami;

g) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia budynków mieszkalnych przed uszkodzeniem lub zniszczeniem oraz zapewnienie ich właściwej eksploatacji

h) prowadzenia działań związanych z naliczaniem, pobieraniem oraz windykacją należności od najemców lokali, w tym:

\*czynsze,

\* kaucje,

\* opłaty za media,

\* pozostałe wymagalne należności.

i) prowadzenia ewidencji księgowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zasady przydziału lokali mieszkalnych, w tym wydawania skierowań do zawarcia umów najmu na lokale mieszkalne stanowiące gminny zasób mieszkaniowy, opisane są w „Regulaminie wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Wołomin”.





## **Ceny mieszkań na rynku pierwotnym**

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym są bardzo jednolite ich wysokość zależy głównie od tego czy jest to budynek w stanie deweloperskim czy już przygotowany do zamieszkania. Każda z tych dwóch grup ma swoje progi cenowe.

Najmniejszą kwotę jaką trzeba wydać na nowe mieszkanie w Wołominie to ok 2700 za metr kwadratowy.

Oto przykładowa oferta:

Nowe mieszkania w centrum Wołomina o powierzchni 125 m<sup>2</sup>. Mieszkania bezczynszowe, znajdują się przy mało ruchliwej ulicy Hutniczej w samym centrum Wołomina. Każdy lokal dysponuje indywidualnym wejściem oraz samodzielną, ogrodzoną ok. 120 m<sup>2</sup> działką. Wszystkie mieszkania posiadają własne media. Osiedle ogrodzone z bramą zamykaną na pilota.

Standard wykończenia:

- Parking dla samochodu oraz dojścia do budynków wykonane z kostki brukowej
- Budynki są ogrodzone
- Konstrukcja tradycyjna, murowana z cegły
- Elewacja zewnętrzna: styropian 12 pokryty tynkiem
- Stropy wylewane, monolityczne
- Dach pokryty blacho dachówką
- Instalacje: wodna, gazowa, elektryczna, TV
- Kanalizacja miejska
- Piec gazowy dwufunkcyjny
- Grzejniki
- Stolarka okienna PCV
- Drzwi zewnętrzne stalowe
- Parapety z konglomeratu
- Tynki gipsowe lub cementowo wapienne
- Posadzki cementowe

W bliskim sąsiedztwie Osiedla znajduje się:

- PKP - ok. 1 km
- Autobusy linii prywatnych - ok. 0,5 km
- Droga główna Warszawa - Wołomin - ok. 500 m
- Przedszkole - ok. 500 m
- Szkoła podstawowa - ok. 700 m
- Gimnazjum, Liceum - ok. 500 m
- Ośrodek Zdrowia - ok. 700 m
- Kościół - ok. 100 m
- Sklepy spożywczo-przemysłowe, bary, restauracje - ok. 300 m
- Apteka - ok. 300 m
- Urząd Miejski, Starostwo - ok. 1 km
- Szpital – ok. 2 km

Cena 345000 złotych

Najdroższe nowe mieszkania w stanie deweloperskim mieszczą się w granicach 4500 do 5500 złotych za metr kwadratowy.





### **Ceny mieszkań na rynku wtórnym.**

Ceny mieszkań na rynku wtórnym są bardzo zróżnicowane. Zależą one od wielu czynników między innymi takich jak: lokalizacja (odległość od centrum miasta), rok budowy budynku w którym się znajdują oraz poziom wyposażenia w media.

Najniższą cenę za metr kwadratowy jaką musimy zapłacić za mieszkanie na rynku wtórnym to około 2400-2800 złotych za metr kwadratowy za mieszkanie około 15 latnie.

Natomiast najwyższa cena mieści się w granicach 5500-6500 złotych za metr kwadratowy około 6 latnie.

Oto przykładowa oferta:

Cena: 26000 złotych

Cena za metr kwadratowy: 6202 złotych

Powierzchnia: 41,92m<sup>2</sup>

Liczba pokoi: 2

Mieszkanie na drugim piętrze w bloku mieszkalnym w miejscowości Wołomin.

Dwa pokoje z aneksem kuchennym, okna wychodzące na południe; widok na podwórko.

Standard wykończenia: Ściany - gładź gipsowa, glazura; Podłogi - panele podłogowe, terakota; Okna – PCV.

Do lokalu przynależy: miejsce postojowe (dodatkowo płatne 20 000 PLN), balkon, piwnica.

Opis budynku: Trzypiętrowy blok mieszkalny na terenie zamkniętym (domofon) oddany do użytku w 2005 roku.

Opis lokalizacji:

Komunikacja: linie autobusowe, kolej podmiejska.

Odległość od centrum: około 1 km.

Tereny rekreacyjne: fitness/Basen w okolicy, kino, korty tenisowe, obiekt sportowy, park.

Punkty usługowe w pobliżu: apteka, bank, centrum handlowe, fryzjer/salon kosmetyczny, pralnia, przychodnia/szpital, weterynarz.

Dostępne media: internet, kanalizacja, prąd, telefon, woda ciepła, woda zimna

### **Ceny nieruchomości niezabudowanych**

Ceny nieruchomości niezabudowanych położonych na terenie Wołomina są bardzo zróżnicowane. Nieruchomość taką możemy kupić już za 75 złotych za metr kwadratowy ale są też takie za które zapłacimy nawet ponad 1000 złotych za metr kwadratowy.

