



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 października 2015 r.

Poz. 8323

UCHWAŁA NR XIII/76/2015 RADY MIASTA GARWOLINA

z dnia 30 września 2015 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Garwolina na lata 2015 -2020

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150) - Rada Miasta Garwolina uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Garwolina na lata 2015-2020”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta Garwolina:
mgr Marek Jonczak

Załącznik do Uchwały Nr XIII/76/2015
Rady Miasta Garwolina
z dnia 30 września 2015 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GARWOLINA
na lata 2015-2020**

Rozdział 1.

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Garwolina jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania miasta Garwolina w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2015-2020.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY**

1. Mieszkaniowy zasób miasta Garwolina tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność miasta (wspólnoty mieszkaniowe), a także pojedyncze lokale mieszkalne w budynkach zespołów szkół Nr 2 i Nr 5.

Dane dotyczące wielkości zasobów, prognozowanej wielkości zasobów, a także wyposażenia lokali określone są w tabelach 1 - 4.

Tabela nr 1

Wielkość zasobu mieszkaniowego miasta Garwolina według stanu na dzień 31 lipca 2015 r.

Forma własności	Ilość Budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa m ²
Budynki mieszkalne stanowiące własność miasta	2	19	546,12
Budynki mieszkalne stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których miasto jest współwłaścicielem.	33	153	6634,89
Zespoły Szkół Nr 2 i Nr 5,	2	2	93,50

Tabela nr 2

Wykaz lokali stanowiących własność miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych według stanu na dzień 31 lipca 2015 r.

Lp.	Adres lokali	Liczba lokali mieszkalnych	Łączna powierzchnia użytkowa lokali	Procentowy udział w nieruchomości wspólnej
1.	Aleja Legionów 44 A	8	308,85	38,09
2.	Aleja Legionów 44 C	2	114,83	25,37
3.	Aleja Legionów 44 E	9	380,06	38,82
4.	Aleja Legionów 44 I	8	286,77	75,18
5.	Aleja Legionów 44 J	2	122,96	44,65
6.	Aleja Legionów 44 K	3	110,87	11,51
7.	Aleja Legionów 44 L	3	124,63	13,33
8.	Aleja Legionów 44 Ł	5	210,48	22,33
9.	Aleja Legionów 44 M	2	69,40	7,19
10.	Aleja Żwirki i Wigury 1	3	116,39	21,39

11.	Aleja Żwirki i Wigury 2	8	305,80	18,82
12.	Aleja Żwirki i Wigury 3	5	196,69	35,97
13.	Aleja Żwirki i Wigury 4	5	199,18	13,04
14.	Aleja Żwirki i Wigury 6	3	129,90	6,80
15.	Aleja Żwirki i Wigury 8	2	60,89	8,01
16.	Długa 12	6	219,83	13,98
17.	Jagodzińska 10	3	167,96	10,60
18.	Jagodzińska 12	23	1202,35	29,52
19.	Jagodzińska 16	5	298,84	49,93
20.	Kościuszki 4	2	86,15	6,82
21.	Kościuszki 25	5	183,80	8,85
22.	Kościuszki 38	1	43,16	7,93
23.	Kościuszki 51A	1	46,70	2,26
24.	Kościuszki 55	8	348,10	11,03
25.	Kościuszki 57	7	279,90	8,87
26.	Nadwodna 14	1	38,00	3,02
27.	Nadwodna 15	2	93,00	9,49
28.	Nadwodna 15A	2	92,00	14,02
29.	Polska 11	2	89,20	13,37
30.	Przechodnia 3	8	310,70	16,32
31.	Senatorska 5	3	130,70	6,84
32.	Senatorska 38	4	146,46	26,91
33.	Senatorska 40	3	120,34	22,17
	RAZEM	153	6634,89	

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydzielono 32 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 877,45 m², z tego

- 18 lokali – ul. Żeromskiego 2
- 2 lokale - Aleja Legionów 44 A
- 5 lokale – Aleja Legionów 44 E
- 4 lokale – Aleja Legionów 44 I
- 2 lokale – Aleja Legionów 44 M
- 1 lokal - ul. Długa 12

3. Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych przewiduje się przekształcanie odzyskiwanych lokali o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności o obniżonym standardzie wyposażenia technicznego na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

4. Miasto Garwolin będzie dążyć do posiadania zasobu mieszkaniowego, którego wielkość zabezpieczy odpowiednią ilość lokali socjalnych i zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, a także na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Przewiduje się inne możliwości pozyskania lokali w tym:

- oddanie do użytku budynku przy ul. Stacyjnej z 23 lokalami socjalnymi,
- zakup lub przejęcie nieruchomości lokalowych od osób prawnych lub fizycznych.

Tabela nr 3.**Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2015 -2020**

Rodzaj lokali	Stan wyjściowy	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość lokali mieszkalnych	142	141	125	122	119	117	115
Ilość lokali socjalnych	32	55	57	59	60	63	67
Lokale ogółem	174	196	182	181	179	180	182

Tabela Nr 4**Wyposażenie mieszkaniowego zasobu według stanu na dzień 31 lipca 2015 r.**

Lp	Wyposażenie lokali w podstawowe instalacje i urządzenia	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali w budynkach stanowiących własność miasta	Liczba lokali w budynkach stanowiących współwłasność miasta	Liczba lokali w placówkach oświatowych
1.	Ogrzewanie centralne	85	1	82	2
2.	Ogrzewanie elektryczne	1	0	1	0
3.	Ogrzewanie piecowe	88	18	70	0
4.	Ciepła woda dostarczana centralnie	31	0	31	0
5.	Instalacja gazowa	114	1	111	2
6.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	156	1	153	2
7.	Łazienka i wc.	154	1	151	2
8.	Bez urządzeń technicznych	19	18	1	0
	Łączna ilość lokali	174	19	153	2

Przewiduje się, że zasób mieszkaniowy miasta Garwolina będzie utrzymywany w okresie obowiązywania programu zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim mają odpowiadać budynki. Obligatoryjnie przeprowadzone są przeglądy budowlane podstawowe i okresowe, na podstawie których zaplanowane będą rzeczowe zakresy robót. Wśród zadań inwestycyjnych przewiduje się, by wszystkie budynki stanowiące własność miasta zostały przyłączone do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W instalacje te zostanie wyposażony budynek przy ul. Sławińskiej 1.

Rozdział 2.**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI**

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie, co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych przypadkach inwestowanie w modernizację zasobu.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

Zakres planowanych remontów i modernizacji w budynkach stanowiących w całości własność miasta, z podziałem na poszczególne lata, określa tabela nr 5:

Tabela nr 5**Wykaz planowanych remontów i modernizacji z podziałem na poszczególne lata**

Lp.	Adres budynku	Wyszczególnienie robót	Przewidywany termin realizacji
1.	Żeromskiego 2	Remont stolarki drzwiowej	2016
		Modernizacja odwodnienia budynku	2017
		Remont pomieszczeń wspólnych	2018
		Modernizacja w zakresie ocieplenia i elewacji od strony zachodniej i północnej	2019
2.	Sławińska 1	Remont kominów	2015
		Modernizacja w zakresie wykonania wentylacji w kotłowni i w łazience	2015

Zakres rzeczowy robót, w poszczególnych latach, dotyczący remontów i modernizacji, uzależniony będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Nie przewiduje się prowadzenia remontów budynków wymagających dostarczenia dla lokatorów lokali zamiennych na czas remontu.

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez właścicieli lokali w drodze uchwał. Miasto Garwolin przekazuje zaliczki na fundusz remontowy za lokale będące jego własnością zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnot.

Rozdział 3.**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Garwolin odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta Garwolin regulującej zasady zbywania tych lokali - Uchwała Nr XVII/109/2000 z dnia 10 kwietnia 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

Rada Miasta Garwolin przeznaczyła do sprzedaży lokale mieszkalne z wyłączeniem lokali w budynku przy ul. Żeromskiego 2, lokali mieszkalnych usytuowanych w placówkach oświatowych, a także jednego lokalu dostosowanego dla osoby niepełnosprawnej usytuowanego w budynku nr 8 przy Alei Żwirki i Wigury.

Lokale będą zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach, zwłaszcza w budynkach w których udział miasta jest znikomy.

Biorąc pod uwagę wyniki sprzedaży mieszkań w minionym okresie przewiduje się, że do 2020 r. sprzedaż mieszkań utrzymać się będzie na poziomie około 2-3 mieszkań rocznie.

Liczbę lokali sprzedanych w latach 2010-2014 zawiera tabela nr 6.

Tabela nr 6**Lokale mieszkalne sprzedane w latach 2010-2014**

	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba lokali sprzedanych z bonifikatą 85%	7	6	5	3	3

Rozdział 4.**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Czynsz za lokale mieszkalne winien być ustalany na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta, a w szczególności kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby pozwoliły zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej tak, by miasto nie dopłacało do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

3. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy miasta Garwolina ustala Burmistrz Miasta uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu uwzględniające wartość użytkową lokali:

- lokal bez centralnej ciepłej wody	- 5%
- lokal bez centralnego ogrzewania lub gazu	- 10%
- lokal bez centralnego ogrzewania i gazu	- 20%
- lokal bez centralnego ogrzewania, łazienki i w.c.	- 30 %
- lokal bez instalacji i urządzeń	- 40 %
- lokal położony poza centrum miasta	- 1%
(lokale przy ul. Żeromskiego 2, Sławińskiej 1)	
- lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitałnego ze względu na zły stan techniczny	- 10%
- lokal położony na poddaszu	- 1%

5. Stawka czynszu dla lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym miasta Garwolin.

6. Zmiana stawek czynszu może być wprowadzona nie częściej niż jeden raz w roku, w oparciu o analizę ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz przewidywany wskaźnik cen towarów i usług.

7. W stosunku do najemców o niskich dochodach mogą być stosowane obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w ust. 4.

8. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny

9. Wysokość obniżek czynszu, związana z wysokością dochodu, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego określona jest w § 25 ust.1 uchwały Rady Miasta Garwolina Nr XXV/113/2012 z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Garwolin.

10. Obniżki czynszu udziela się licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku przez najemcę.

11. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, a także wysokości czynszu lub opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na wysokość kwoty przyznanej najemcy obniżki czynszu.

12. Obniżki nie udziela się najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny (czynsz oraz opłaty niezależnie od właściciela) za okres co najmniej 3 miesięcy chyba, że zostanie z nim zawarte porozumienie określające spłatę zaległości.

Rozdział 5.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA GARWOLIN ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM W KOLEJNYCH LATACH

Zarządzaniem budynkami mieszkalnymi stanowiącymi w całości własność miasta zarządzać będzie w okresie obowiązywania programu spółka ze 100% udziałem miasta - Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Garwolinie, ul. Polna 77, na podstawie zawartej umowy.

PWiK Sp. z o.o. w Garwolinie pełni funkcję zarządcy w 24 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których miasto posiada swoje udziały. We wspólnotach tych funkcję zarządu pełnią osoby fizyczne wybrane z grona

właścicieli. Zarządy pozostałych wspólnot mieszkaniowych (9) samodzielnie zarządzają nieruchomościami wspólnymi.

Sposób zarządzania w budynkach wspólnot mieszkaniowych może ulec zmianie, ponieważ decyzja w sprawie wyboru zarządcy nieruchomości wspólnej należy zawsze do wspólnoty mieszkaniowej. Miasto Garwolin posiada aktualnie mniej niż 50% udziałów w 32 wspólnotach.

Inne zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem miasta w latach 2015-2020 będą wprowadzane w miarę potrzeb. Działalność PWiK Sp. z o.o. jest na bieżąco monitorowana. Ocenie podlegają wszystkie zadania stawiane przed spółką, a przede wszystkim sposób ich realizacji.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta w latach 2015-2020 stanowić będzie znaczące obciążenie budżetu miasta. Podstawę dochodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowić będą:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych oraz odszkodowań uiszczanych przez osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
- 2) inne dochody i środki z budżetu miasta.

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Zakup lub przejęcie nieruchomości lokalowych od osób prawnych lub fizycznych będzie finansowane z dochodów budżetu miasta oraz innych środków i źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA BUDYNKI I LOKALE WCHODZĄCE W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Wysokość wydatków z podziałem na remonty i modernizacje budynków stanowiących własność miasta Garwolin przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Plan wydatków na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych stanowiących własność miasta Garwolin na lata 2015-2020

Lp.	Adres budynku	Wyszczególnienie robót	Przewidywana wartość robót (zł)
1.	ul. Żeromskiego 2	Remont stolarki drzwiowej	5.000
		Modernizacja odwodnienia budynku	20.000
		Remont pomieszczeń wspólnego użytku	5.000
		Modernizacja w zakresie wykonanie ocieplenia i elewacji od strony zachodniej i północnej	30.000
2.	ul. Sławińska 1	Remont kominów	2.000
		Modernizacja w zakresie wykonania wentylacji w kotłowni i w łazience	1.000

Wydatki inwestycyjne dotyczą wykonania przyłączy budynków do magistrali wodociągowej i kanalizacyjnej, a także budowy nowych budynków lub zakupu czy przejęcia lokali mieszkalnych od osób prawnych lub fizycznych.

Wysokość wydatków na inwestycje w kolejnych zakresie mieszkaniowego zasobu miasta Garwolin przedstawia tabela nr 8.

Tabela Nr 8**Wysokość wydatków na inwestycje w zakresie mieszkaniowego zasobu miasta Garwolin w latach 2015-2020**

Rodzaj zadania	2015 tys. zł	2016 tys. zł	2017 tys. zł	2018 tys. zł	2019 tys. zł	2020 tys. zł
Wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do budynku przy ul. Sławińskiej 1	-	-	15	-	-	-
Adaptacja budynku po byłym internacie na lokale socjalne	1.220	-	-	-	-	-
Zakup lub przejęcie nieruchomości lokalowych od osób prawnych lub fizycznych	-	-	-	-	200	200

Pozostałe wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu miasta Garwolina:

1. Wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały, wynikające z uchwalonych zaliczek tj. udział gminy w wydatkach związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości wspólnych, w tym udział w kosztach utrzymania porządku i czystości, wydatki związane z partycypacją w kosztach remontów nieruchomości wspólnych (zaliczka remontowa na rzecz wspólnot mieszkaniowych).

2. Przewiduje się ponadto wydatki na opracowanie i aktualizację dokumentacji technicznej budynków dla wspólnot mieszkaniowych, do czego zobowiązuje gminę jako dotychczasowego właściciela ustawa o własności lokali.

Wysokość wydatków związanych z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego miasta Garwolin w latach 2015-2020, określona jest w tabeli nr 9.

Tabela Nr 9**Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu miasta Garwolin w latach 2015-2020**

	2015 (tys. zł)	2016 (tys. zł)	2017 (tys. zł)	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)
koszty eksploatacji	9,50	23,90	24,12	24,38	24,62	27,08
udział w kosztach eksploatacji wspólnot	123,50	124,74	125,99	127,25	128,52	129,81
zaliczki na remonty budynków wspólnot	95,01	95,96	96,92	97,89	98,87	99,86
Koszty dostarczania mediów	374,62	382,12	389,76	397,55	405,51	413,62
Łącznie:	602,63	626,72	636,79	647,07	657,52	670,37

Rozdział 8.**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Garwolin w okresie objętym programem, podejmowane będą następujące działania:

- 1) Zapewnienie odpowiedniej ilości lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w związku ze wzrostem zapotrzebowania na lokale socjalne oraz koniecznością realizacji wyroków sądowych dotyczących eksmisji.
- 2) W celu zapewnienia realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim.
- 3) Inicjowanie i ułatwienie zamian lokali z urzędu i zamian wzajemnych jako sposobu do dostosowania standardu lokalu do potrzeb lokatorów.

- 4) Kontynuowanie preferencyjnej zasady sprzedaży indywidualnej lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców w celu zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem miasta Garwolina.
- 5) Podejmowanie działań w celu uzyskania wsparcia finansowego na tworzenie lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.
- 6) Prowadzenie działań zmierzających do zmniejszenia liczby dłużników poprzez windykację, umorzenia, odraczania przekwaterowywania dłużników do lokali o niższych kosztach utrzymania.

Przewodniczący Rady Miasta Garwolina:
mgr Marek Jonczak