



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 20 stycznia 2016 r.

Poz. 543

### UCHWAŁA NR XV/176/2015 RADY MIASTA SIEDLCE

z dnia 28 grudnia 2015 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce na lata 2016 – 2020”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 ze zm.) Rada Miasta Siedlce uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce na lata 2016-2020” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

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

Przewodniczący Rady

**Henryk Niedziółka**

Załącznik  
do Uchwały Nr XV/176/2015  
Rady Miasta Siedlce  
z dnia 28 grudnia 2015r.

# **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA SIEDLCE NA LATA 2016 - 2020**



Siedlce 2015

**SPIS TREŚCI:**

<b>Rozdział I</b>	
1.1.	Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce..... 3
<b>Rozdział II</b>	
2.1.	Sytuacja mieszkaniowa w Siedlcach..... 6
2.2.	Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Siedlce - prognoza wielkości na lata 2016 - 2020.... 8
<b>Rozdział III</b>	
3.1.	Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych wynikająca ze stanu technicznego ..... 18
3.2.	Wyposażenie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce..... 22
<b>Rozdział IV</b>	
4.1.	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016 - 2020..... 26
<b>Rozdział V</b>	
5.1.	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów.....28
<b>Rozdział VI</b>	
6.1.	Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce .....34
6.2.	Planowane zmiany w zakresie zarządzania w latach 2016 - 2020.....36
<b>Rozdział VII</b>	
7.1.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.....38
7.2.	Wysokość wydatków w latach 2016 - 2020 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji oraz wydatki inwestycyjne.....40
<b>Rozdział VIII</b>	
8.1.	Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce..... 42

## Rozdział I

### 1.1. Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce.

Władza publiczna, zgodnie z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej ma obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli<sup>1</sup>, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne. Ustawodawca wprowadzając powyższe przepisy w najwyższym akcie normatywnym państwa wskazał jak ważną rolę przykładowo władza do zapewnienia godnych warunków mieszkaniowych dla swoich obywateli wskazując jednocześnie gminę, jako podstawowy podmiot odpowiedzialny za realizację gospodarki mieszkaniowej.

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym<sup>2</sup> zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w tym m.in. w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego należą do zadań własnych gminy.

W kolejnej ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>3</sup> zostały zapisane następujące zadania własne gminy, z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, mianowicie:

- tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych na zasadach i wypadkach określonych w ustawie,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Powyższe zadania gmina powinna wykonywać wykorzystując własny mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Zgodnie z treścią ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>4</sup> w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych, spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnych tych podmiotów.

<sup>1</sup> art.75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U.1997.78.483.)

<sup>2</sup> art.7 ust.1 pkt 7 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2015.1515.)

<sup>3</sup> art.4 ust.1,2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

<sup>4</sup> art.20 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.2014.150 ze zm.)

Gmina w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony<sup>5</sup>.

Zadania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Samorząd Miasta Siedlce realizuje podejmując własne działania inwestycyjne oraz wspierając w ramach swoich kompetencji podmioty zewnętrzne funkcjonujące w obrębie mieszkalnictwa np. Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>6</sup>, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce zostały uchwalone uchwałą w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce<sup>7</sup> Rady Miasta Siedlce, która określa w szczególności:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony (lokal socjalny),
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony bądź oznaczony,
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony lub oznaczony,
- szczególny tryb najmu,
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy,
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

---

<sup>5</sup> art.5 ust.2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

<sup>6</sup> art.21 ust.1 pkt 2, ust.3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

<sup>7</sup> uchwała Nr XI/127/2007 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 maja 2007 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce (Dz.Urz.Woj.Maz.170.4638 ze zm.)

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>8</sup>.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Siedlce w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zakończenie zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce,
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Siedlce jest jednym ze współwłaścicieli,
- wydatki inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce.

---

<sup>8</sup> art.21 ust.1 pkt 1, ust.2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

## Rozdział II

### 2.1. Sytuacja mieszkaniowa w Siedlcach.

Siedlce znajdują się we wschodniej części województwa mazowieckiego, są jednym z największych miast województwa. Pod względem powierzchni zajmują czwarte miejsce po Warszawie, Radomiu i Płocku.

Powierzchnia miasta wynosi<sup>9</sup> - 3 186 ha.

Struktura powierzchni miasta przedstawia się następująco:

- 57,6% - grunty zabudowane i zurbanizowane,
- 34,2% - użytki rolne,
- 6,5% - grunty leśne oraz zakrzewione i zadrzewione,
- 1,1% - grunty pod wodami,
- 0,6% - nieużytki i tereny różne.

Od 2005 roku nastąpił wzrost udziału powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych ( + 1,2%), gruntów leśnych oraz zakrzewionych i zadrzewionych ( + 0,2%), natomiast zmniejszył się udział powierzchni rolnych ( - 1,4%).

W strukturze powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych zwiększeniu uległ udział powierzchni terenów mieszkaniowych ( + 0,9%), terenów przemysłowych ( + 0,7%), terenów rekreacyjno - wypoczynkowych ( + 0,5%).

Informacje na temat zasobów mieszkaniowych w Siedlcach dotyczą mieszkań, a także izb i powierzchni użytkowej w tych mieszkaniach, znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Dane nie obejmują lokali zbiorowego zamieszkania tj. hoteli, domów studenckich, internatów, domów opieki społecznej itp.

Mieszkanie jest to lokal składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony ( trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni, bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu.

Izba jest to pomieszczenie w mieszkaniu oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami, o powierzchni co najmniej 4 m<sup>2</sup>, z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku. Dane o liczbie izb w mieszkaniach uwzględniają także izby wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli izby te znajdowały się w obrębie mieszkania i nie miały dodatkowego, oddzielnego wejścia z ulicy, podwórza lub ogólnie dostępnej części budynku.

<sup>9</sup> <http://stat.gov.pl> Statystyczny Portret Siedlec w latach 2005 - 2012 s.36 - 37

Powierzchnia użytkowa mieszkania jest to łączna powierzchnia pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek i wszystkich innych pomieszczeń wchodzących w skład mieszkania.

Wg danych<sup>10</sup> Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie na koniec 2013 r. w Siedlcach było 30 758 mieszkań, w tym 112 387 izb, co stanowi średnio 3,65 izb na każde mieszkanie.

Tabela 1 ZASOBY MIESZKANIOWE W SIEDLCACH W LATACH 2008 - 2013

Lp.		31.12.2008.*	31.12.2013.**
1	ilość mieszkań	28 259	30 758
2	ilość izb	103 237	112 387
3	powierzchnia użytkowa mieszkań	1 745 185	1 931 606
4	średnia liczba izb w mieszkaniu	3,65	3,65
5	średnia liczba osób na 1 mieszkanie	2,73	2,48
6	średnia liczba osób na 1 izbę	0,75	0,68
7	średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	61,8	62,8

*Objaśnienie:*

\*- <http://stat.gov.pl> - Zasoby mieszkaniowe w 2008 r. tabl. 4(42)

\*\* - <http://stat.gov.pl> - Banki i bazy danych, bank danych lokalnych, nowy układ NTS, dane według podgrup i cech

Analizując dane dotyczące wielkości zasobów mieszkaniowych oraz standardu zamieszkiwania należy stwierdzić, że sukcesywnie wzrasta ilość mieszkań, jak również podnosi się standard zamieszkiwania.

Od 2008 r., ilość mieszkań wzrosła o 2 499, zaś liczba izb o 9 150, co wiązało za sobą również zwiększenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań o 186 421 m<sup>2</sup>.

Średnia liczba osób na mieszkanie zmniejszyła się o 0,25, a na jedną izbę o 0,07. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w 2013 r., w odniesieniu do 2008 roku, wzrosła o 1 m<sup>2</sup> i wyniosła 62,8 m<sup>2</sup>.

W Siedlcach ponad połowę całego zasobu mieszkaniowego stanowią mieszkania osób fizycznych do których prawo własności posiada osoba fizyczna, która może być właścicielem całej nieruchomości np. indywidualny dom jednorodzinny, może posiadać udział w nieruchomości wspólnej, jako właściciel lokalu mieszkalnego, np. znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym objętym wspólnotą mieszkaniową. W dalszej kolejności pod względem wielkości zasobu plasują się mieszkania siedleckiej spółdzielni mieszkaniowej, jako mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub lokatorskie - zajmowane na podstawie stosunku najmu. Pozostałe mieszkania w Siedlcach stanowią własność instytucji budujących dla zysku, przeznaczone na sprzedaż, ale jeszcze nie sprzedane, Skarbu Państwa, Gminy Miasta Siedlce, Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz zakładów pracy.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Siedlce stanowi około 5 % wszystkich mieszkań znajdujących się w granicach administracyjnych Siedlec.

## 2.2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Siedlce - prognoza wielkości na lata 2016 - 2020.

<sup>10</sup> <http://stat.gov.pl> Bank i bazy danych, bank danych lokalnych, nowy układ NTS, dane według podgrup cech

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce, została opracowana przy uwzględnieniu:

- wielkości zasobu mieszkaniowego w Siedlcach,
- wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce,
- liczby wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce,
- liczby gospodarstw domowych spełniających warunki umożliwiające wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce,
- zobowiązań Miasta Siedlce do złożenia oferty wynajmu lokali socjalnych lub zamiennych w związku z uprawnieniem pozwanych do ich otrzymania na podstawie orzeczeń sądów lub tytułów wykonawczych,
- zobowiązań Miasta Siedlce do zapewnienia na wniosek komornika tymczasowego pomieszczenia,
- przewidywanych potrzeb w zakresie wynajmu przez Gminę Miasto Siedlce lokali w związku z planowanymi rozbiórkami budynków o złym stanie technicznym,
- przewidywanych potrzeb w zakresie wynajmu przez Gminę Miasto Siedlce lokali dla mieszkańców nieruchomości kolidującymi z planowanymi inwestycjami w mieście,
- przewidywanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prywatnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce, przyjmowane są przez cały rok. Wnioskodawcy, którzy złożą wnioski w I, II lub III kwartale oraz osoby umieszczone na liście osób uprawnionych do wynajmu lokali mieszkalnych w latach poprzednich są zobowiązani uzupełnić złożone wnioski o zaświadczenia o dochodzie, wystawione w IV kwartale. Złożone w danym roku wnioski mieszkaniowe oraz uzupełnione zaświadczenia o dochodach osób umieszczonych na listach w latach poprzednich rozpatrywane są raz w roku, w miesiącu styczniu roku następnego.

Tabela 2 WNIOSKI O WYNAJEM LOKALI ORAZ ICH REALIZACJA

Rok	Liczba wniosków o przydział lokalu mieszkalnego	Ilość wniosków umieszczonych na liście uprawnionych do wynajmu lokalu	Ilość zrealizowanych wniosków w roku następnym
2007	232	83	61
2008	218	52	26
2009	205	44	22
2010	203	34	21
2011	189	31	24
Rok	Liczba wniosków o przydział lokalu mieszkalnego	Ilość wniosków umieszczonych na liście uprawnionych do wynajmu lokalu	Ilość zrealizowanych wniosków w roku następnym
2012	234	31	17

2013	246	28	20
2014	269	44	42
2015*	268	43	15

*Objaśnienie:*

\* - wg stanu na dzień 30.VI.2015.

W przypadku osób, w stosunku do których sąd orzekł uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego - na podstawie ustawy<sup>11</sup>, obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić pozwanym co najmniej jeden lokal socjalny.

Lokale socjalne, które stanowią bardzo ważny element w systemie zabezpieczania potrzeb mieszkaniowych osób oraz rodzin o niskich dochodach.

Tabela 3 UPRAWNIENIE DO LOKALU SOCJALNEGO NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH

Rok	Liczba wniosków, które wpłynęły w danym roku	Ilość wykonanych wyroków sądowych*	Ilość zasiedlonych lokali socjalnych
2007	25	19	14
2008	20	36	16
2009	27	25	16
2010	45	36	11
2011	12	46	23
2012	40	33	12
2013	36	31	8
2014	17	27	10
2015**	14	13	5

*Objaśnienie:*

\* - Prezydent Miasta złożył pozwanym ofertę wynajmu lokalu socjalnego zgodnie z art.66 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny lub wskazał Komornikowi Sądowemu na podstawie art. 1046 § 4 tymczasowe pomieszczenie na czas czynności egzekucyjnych.

\*\* - wg stanu na dzień 30.VI.2015.

Lokal socjalny, to zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>12</sup>, 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 5m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Obowiązek wskazania lokalu socjalnego, bez względu z jakich zasobów ma nastąpić eksmisja, ciąży na Gminie Miasto Siedlce. Niewykonanie przez Gminę Miasto Siedlce prawomocnych wyroków sądu, w zakresie złożenia oferty wynajmu lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia<sup>13</sup> o zapłatę odszkodowania.

Poza budową, pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następować także w wyniku przekształcania zwalnianych lokali mieszkalnych, na lokale socjalne ze względu na ich niski standard.

<sup>11</sup> art.14 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

<sup>12</sup> art.2 ust.1 pkt 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

<sup>13</sup> art.417 § 1 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U.2014.121 ze zm.)

Realizując wyroki sądu, nakazujące opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego, na podstawie którego pozwany otrzymał uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, Prezydent Miasta na podstawie ustawy Kodeks Cywilny<sup>14</sup>, w związku z uchwałą w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce<sup>15</sup> składa ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Realizacja wyroków sądowych, w których orzeczono o uprawnieniu do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego, bądź zamiennego następuje sukcesywnie w miarę posiadanych wolnych lokali z uwzględnieniem:

- przyczyny eksmisji,
- sytuacji mieszkaniowej,
- maksymalnego wykorzystania powierzchni pokoi,
- czasu oczekiwania.

Po pisemnym przyjęciu oferty wynajmu lokalu socjalnego wydawane jest na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>16</sup>, w związku z uchwałą w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce<sup>17</sup>, skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pozwanym, którzy nie przyjmą oferty wynajmu, bezpowrotnie wygasa prawo do lokalu socjalnego, do którego wskazania zobowiązana była gmina właściwa ze względu na położenie lokalu podlegającemu opróżnieniu.

Realizując wyroki, w których pozwani nie otrzymali na podstawie wyroku sądu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie ustawy Kodeks postępowania cywilnego<sup>18</sup> gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającemu opróżnieniu winna wskazać komornikowi sądowemu tymczasowe pomieszczenie na czas oznaczony tj. od 1 do 6 miesięcy.

---

<sup>14</sup> art.66 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U.2014.121 ze zm.)

<sup>15</sup> § 13 ust.15 pkt a uchwały Nr XI/127/2007 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 maja 2007 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce (Dz.Urz.Woj.Maz.170.4638 ze zm.)

<sup>16</sup> art.14 ust.1,6 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

<sup>17</sup> § 11 ust.11 pkt a, § 13, ust.9 uchwały Nr XI/127/2007 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 maja 2007 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce (Dz.Urz.Woj.Maz.170.4638 ze zm.)

<sup>18</sup> art.1046 § 4 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku-Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.2014.101 ze zm.)

Tymczasowe pomieszczenia zgodnie z Zarządzeniem<sup>19</sup> Prezydenta Miasta Siedlce wynajmowane są na okres 1 miesiąca. Po tym terminie na podstawie ustawy Kodeks postępowania cywilnego<sup>20</sup> oraz Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości<sup>21</sup>, jeżeli tymczasowe pomieszczenie nie zostanie przekazane wierzycielowi, komornik występuje do gminy właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu o wskazanie noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, do której dłużnik zostanie usunięty.

Tymczasowe pomieszczenie powinno nadawać się do zamieszkiwania i zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>22</sup> winno spełniać następujące wymagania:

- posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem,
- posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne,
- posiadać możliwość ogrzewania,
- posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
- zapewniać możliwość zainstalowania urządzeń do gotowania posiłków,
- zapewniać co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na 1 osobę,
- znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej, jeżeli zamieszkiwanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia osób przekwaterowywanych.

Tabela 4 ZAMIESZKIWANIE, A TYTUŁ PRAWNY DO LOKALI  
wg stanu na dzień 30.VI.2015 r.

Lp.	tytuł prawny do lokalu	liczba lokali
1	umowa najmu lokalu mieszkalnego (czas nieoznaczony)	1 155
2	umowa najmu lokalu socjalnego (czas oznaczony)	79
3	bezumowne korzystanie z lokalu	270
4	wynajem tymczasowego pomieszczenia (czas oznaczony)	0

Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wydawane jest także na podstawie uchwały, w związku z otrzymaniem uprawnienia do wynajmu lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnych, a dochody z chwilą złożenia wniosku<sup>23</sup> nie przekraczają 50% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym lub 75% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie jednoosobowym.

<sup>19</sup> Zarządzenie Nr 241/2015 Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 30 czerwca 2015 roku

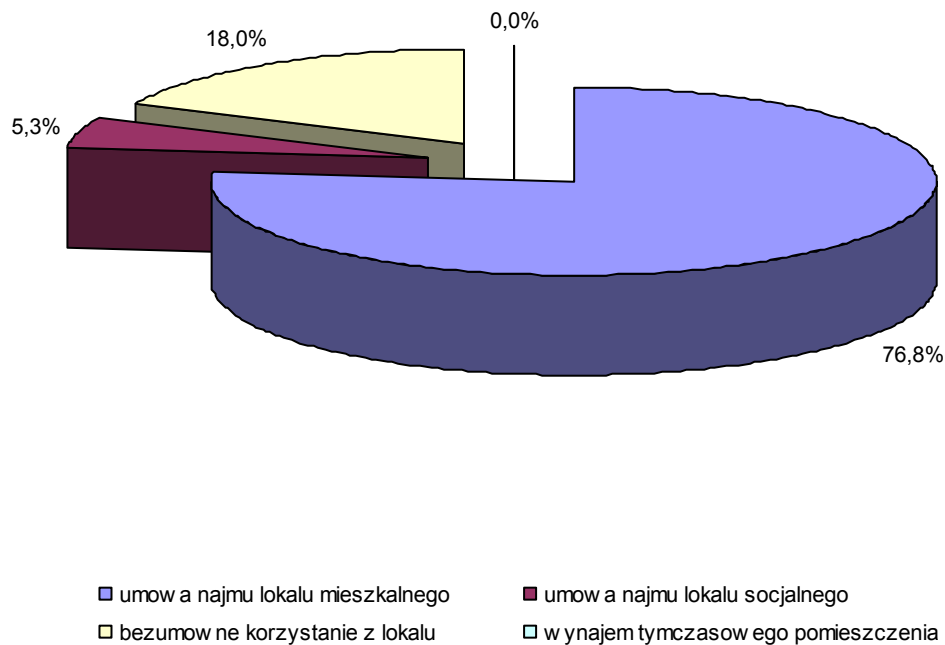
<sup>20</sup> art.1046 § 11 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku-Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.2014.101 ze zm.)

<sup>21</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 roku w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (Dz.U.2012.11)

<sup>22</sup> art.2 ust. 5a Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

<sup>23</sup> § 13 ust.8 uchwały Nr XI/127/2007 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 maja 2007 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce (Dz.Urz.Woj.Maz.170.4638 ze zm.)

Wykres 1 WYNAJEM LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA SIEDLCE ZE WZGLĘDU NA TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU wg stanu na dzień 30.VI.2015 r.



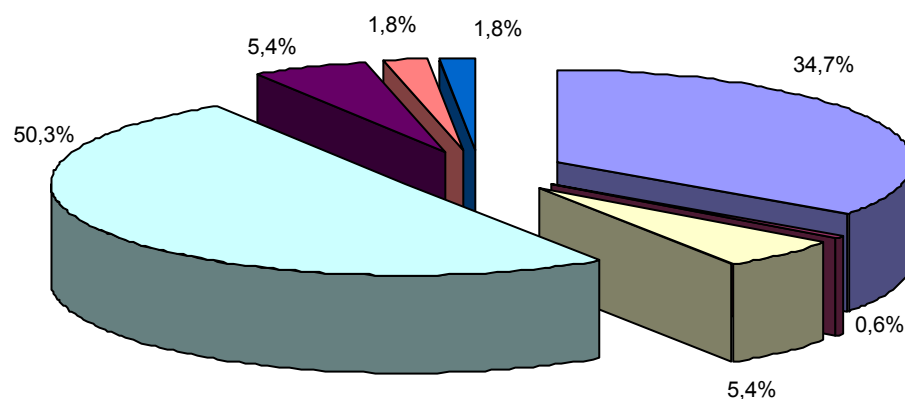
Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Siedlce tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach:

- komunalnych,
- Skarbu Państwa,
- prywatnych w przymusowym zarządzie,
- wspólnot mieszkaniowych,
- stanowiących współwłasność,
- Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, w których Miasto wynajmuje lokale mieszkalne,
- prywatnych, w których Miasto wynajmuje lokale mieszkalne,
- nieunormowanym stanie prawnym.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Siedlce wg stanu na dzień 30 czerwca 2015 roku stanowi<sup>24</sup> 1 504 mieszkań w 167 budynkach.

Miasto Siedlce posiada udziały w 84 budynkach wspólnot mieszkaniowych, ponosi to za sobą konieczność ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji, zaliczek na remonty oraz wynagrodzenia zarządcy wspólnoty mieszkaniowej w wielkości procentowego udziału w budynkach.

Wykres 2 MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MIASTA SIEDLCE ZE WZGLĘDU NA WŁASNOŚĆ BUDYNKÓW wg stanu na dzień 30.VI.2015 r.



- komunalne
- Skarb Państwa
- prywatne w przymusowym zarządzie
- w spółnoty mieszkaniowe
- w spółwłasność
- wynajem lokali przez Miasto Siedlce
- nieunormowany stan prawny

Tabela 5 MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MIASTA SIEDLCE wg stanu na dzień 30.VI.2015 r.

Lp.	Rodzaj własności	Powierzchnia użytkowa	Ilość budynków	Ilość mieszkań
1	Komunalne	33 903,68 m <sup>2</sup>	58	962
2	Skarbu Państwa	144,60 m <sup>2</sup>	1	4
3	Prywatne w przymusowym zarządzie	2 953,55 m <sup>2</sup>	9	72
4	Wspólnot mieszkaniowych**	14 933,59 m <sup>2</sup>	84	351
5	Współwłasność	2 078,15 m <sup>2</sup>	8	35
6	Wynajem lokali przez Miasto Siedlce*	2 658,05 m <sup>2</sup>	3	67
7	Nieunormowany stan prawny	582,57 m <sup>2</sup>	3	13

Objaśnienie:

\*- uwzględniono 60 lokali mieszkalnych w budynku STBS przy ul. Daszyńskiego 6, 7 lokali w budynkach SSM przy ul. Mieszka I 6 i 19

\*\* - uwzględniono 9 lokali w budynku Stowarzyszenia Domu Dziecka Pomnika im. Dzieci Zamojszczyzny

<sup>24</sup> Opracowanie własne na podstawie informacji zarządcy PGM/8149/2015

Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy odzyskiwane w wyniku śmierci najemcy, eksmisji z lokalu, zamiany lub innych zdarzeń w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zazwyczaj nie są przeznaczane do ponownego wynajmu, natomiast po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta przeznaczane do sprzedaży w trybie przetargu.

W wyniku inwestycji<sup>25</sup> powstają nowe komunalne oraz socjalne lokale mieszkalne.

W wyniku realizacji Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego w Siedlcach na lata 2009 - 2015 w Siedlcach zostały wybudowane 241 lokali, a w trakcie budowy są kolejne 102 lokale. Dodatkowo zostało wybudowanych 28 lokali socjalnych.

Tabela 6 BUDOWNICTWO KOMUNALE

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość budynków	Ilość mieszkań
1	ul. Młynarska 14	1*	12
2	ul. Kazimierza Przerwy - Tetmajera 17	1	54
3	ul. Kazimierza Przerwy - Tetmajera 7	1	53
4	ul. Kazimierza Przerwy - Tetmajera 15	1	46
5	ul. Spokojna 24	1	76
6	ul. Geodetów 28	1**	34
7	ul. Geodetów 30	1**	68
8	ul. Karowa 11	4	28

Objaśnienie:

\* - dobudowana klatka schodowa z 12 lokalami mieszkalnymi do istniejącego budynku przy ul. Młynarskiej 14

\*\* - budynek w trakcie budowy

Reasumując Gmina Miasto Siedlce planuje pozyskiwanie mieszkań w wyniku:

- inwestycji własnych,
- pozyskiwania lokali zwalnianych w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności”,
- pozyskiwania lokali w wyniku przejęcia,
- pozyskiwanie lokali w związku z komunalizacją,
- wynajmu,
- odzyskiwania lokali mieszkalnych na podstawie tytułów wykonawczych.

Ponadto wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce będzie miała liczba wykwaterowań z lokali w budynkach o złym stanie technicznym.

Zgodnie z uchwałą w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce<sup>26</sup> określany jest zakres wykwaterowań w ramach:

- inwestycji Miasta Siedlce,
- wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce,
- budynków o złym stanie technicznym, grożącym zawaleniem.

Tabela 7 WYKWATEROWANIA I ROZBIÓRKI W LATACH 2010 - 2015

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Wykwaterowane	Wykwaterowanyc
-----	---------------	---------------------	---------------	----------------

<sup>25</sup> uchwała Nr XLV/643/2009 Rady Miasta Siedlce z dnia 28 sierpnia 2009 roku sprawie Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego w Siedlcach na lata 2009-2015, zmieniona uchwałą Nr LV/784/2010 Rady Miasta Siedlce z dnia 30 kwietnia 2010 roku w sprawie aktualizacji Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego w Siedlcach na lata 2009-2015.

<sup>26</sup> § 17 ust.3 uchwały Nr XI/127/2007 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 maja 2007 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce (Dz.Ur.z.Woj.Maz.170.4638 ze zm.)

			lokale	h mieszkańców
1	3 Maja 32**	3	1	2
2	3 Maja 34*(**)	4	1	1
3	3 Maja 42 A	1	1	7
4	Mieczysława Aslanowicza 37**	4	3	4
5	Szaloma Asza 5	3	3	6
6	Szaloma Asza 7	4	4	6
7	Błonie 9**	10	5	17
8	Bohaterów Getta 7*	3	3	5
9	Bohaterów Getta 19	6	6	11
10	Browarna 7	8	8	19
11	Browarna 9	11	11	20
12	Ceglana 29***	1	1	1
13	Czerwonego Krzyża 10***	3	3	18
14	Esperanto 6	6	6	16
15	Esperanto 8	7	7	13
16	Garwolińska 1***	2	2	6
17	Garwolińska 89***	1	1	4
18	Geodetów 24**	29	4	12
19	Janowska 32***	2	2	6
20	Karowa 11***	22	22	22
21	Kazimierzowska 8***	2	2	3
22	Kazimierzowska 15 C***	4	4	13
23	Kazimierzowska 15 D***	2	2	2
24	Kazimierzowska 23	2	2	5
25	Kazimierzowska 102***	1	1	1
26	Waleriana Łukasińskiego 53**	6	3	11
27	Ks. Jana Niedziałka 18**	12	3	9
28	Józefa Piłsudskiego 84***	2	2	7
29	Kazimierza Pułaskiego 7***	20	20	59
30	Kazimierza Pułaskiego 11 A***	2	2	6
31	Kazimierza Pułaskiego 23 B***	12	12	25
32	Kazimierza Pułaskiego 25 A***	9	9	27
33	Kazimierza Pułaskiego 27 B***	7	7	35
34	Kazimierza Pułaskiego 27 D***	1	1	3
35	Kazimierza Pułaskiego 29 D***	9	9	11
36	Kazimierza Pułaskiego 31 A***	4	4	14
37	Kazimierza Pułaskiego 31 B***	8	8	14
38	Kazimierza Pułaskiego 31 C***	1	1	2
39	Kazimierza Pułaskiego 33 B***	6	6	9
40	Kazimierza Pułaskiego 33 C***	4	4	9
41	Kazimierza Pułaskiego 33 F***	6	6	21
42	Kazimierza Pułaskiego 37 A***	4	4	11
43	Kazimierza Pułaskiego 37 B***	7	7	22
44	Kazimierza Pułaskiego 37 C***	4	4	10
45	Kazimierza Pułaskiego 37 E***	2	2	4
46	Kazimierza Pułaskiego 37 F***	2	2	10
47	Kazimierza Pułaskiego 37 G***	2	2	2
48	Kazimierza Pułaskiego 43 B***	8	8	19
49	Sekuńska 40**	9	2	8
50	Henryka Sienkiewicza 16*(**)	4	2	3
51	Henryka Sienkiewicza 52**	7	1	2
52	Spokojna 22***	20	20	51
53	Spokojna 24***	20	20	58
54	Szkolna 9***	4	4	15
55	Biskupa Ignacego Świrskiego 35	6	6	21
56	Biskupa Ignacego Świrskiego 42***	6	6	11
57	Kazimierza Przerwy - Tetmajera 15***	16	16	69
58	Warszawska 96***	2	2	5
	<b>RAZEM:</b>	<b>373</b>	<b>310</b>	<b>803</b>

**Objaśnienie:**

\* - współwłasność

\*\* - w trakcie wykwaterowania

\*\*\* - budynki rozebrane

Tabela 8 PLANOWANE WYKWATEROWANIA I ROZBIÓRKI BUDYNKÓW O ZŁYM STANIE TECHNICZNYM  
W LATACH 2016 - 2020  
wg stanu na dzień 30.VI.2015.

Lp.	Data zakończenia	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	ilość lokali do wykwaterowania	Ilość mieszkańców ogółem	Ilość mieszkańców do wykwaterowania
1	2016	3 Maja 32***	3	2	5	3

2	2016	3 Maja 34*	4	3	4	4
3	2016	Mieczysława Askanowicza 37***	4	1	7	3
4	2016	Oskara Lange 6	1	1	1	1
5	2016	Waleriana Łukasińskiego 53***	6	3	17	6
6	2016	Ks. Jana Niedziałka 18***	12	9	35	26
7	2016	Sekulska 40a***	3	3	9	9
8	2016	Henryka Sienkiewicza 16*	4	2	6	3
9	2016	Henryka Sienkiewicza 52***	7	6	28	28
10	2016	Warszawska 47*	1	1	2	2
		<b>RAZEM:</b>	<b>45</b>	<b>31</b>	<b>114</b>	<b>85</b>
11	2017	Błonie 9***	10	5	27	10
12	2017	Geodetów 24***	29	25	67	55
13	2017	Sekulska 40***	9	7	16	8
		<b>RAZEM:</b>	<b>48</b>	<b>37</b>	<b>110</b>	<b>73</b>
14	2018	Esperanto 4**	2	2	8	8
15	2018	Biskupa Ignacego Świrskiego 3***	3	3	7	7
		<b>RAZEM:</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
16	2019	Jana Kilińskiego 40*	12	12	35	35
17	2019	Jana Kilińskiego 40a*	6	6	24	24
		<b>RAZEM:</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
18	2020	Geodetów 22***	29	29	87	87
		<b>RAZEM:</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
		<b>OGÓŁEM:</b>	<b>145</b>	<b>120</b>	<b>385</b>	<b>319</b>

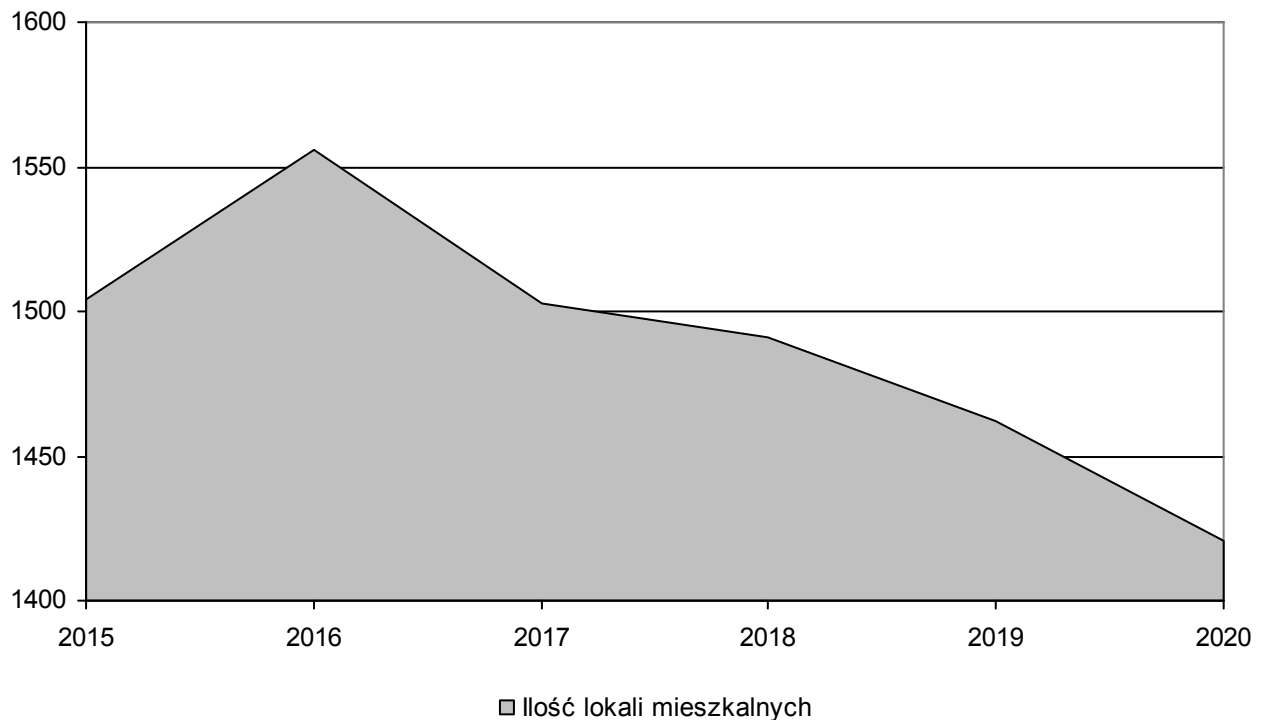
Objaśnienie:

\* - współwłasność

\*\* - nieuregulowany stan prawny

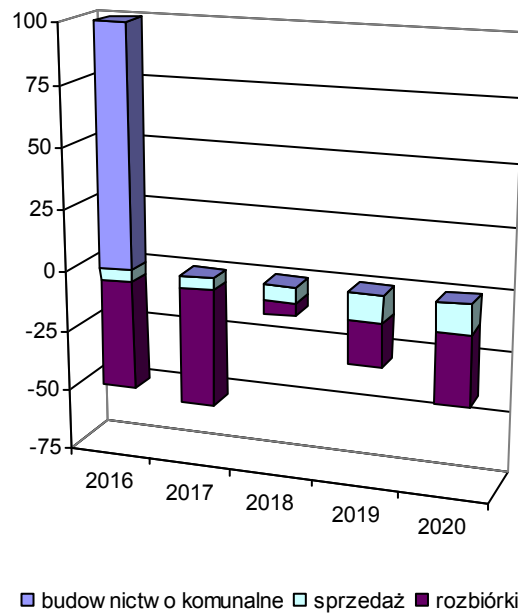
\*\*\* - po wykwaterowaniu mieszkańców budynek przeznaczony do rozbiórki

Wykres 3 PROGNOZA ILOŚCI LOKALI W LATACH 2016 - 2020



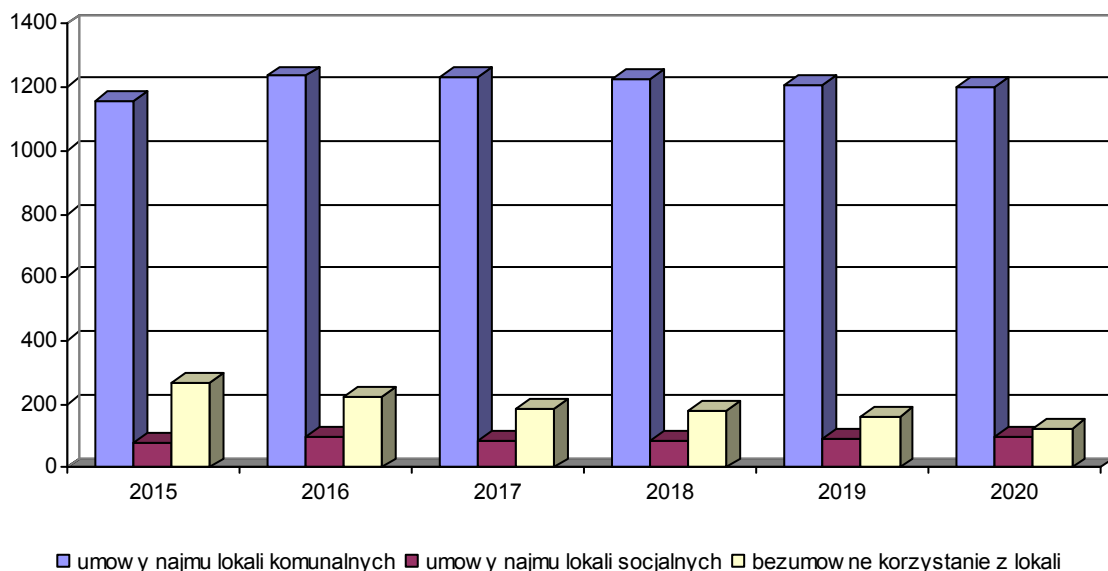
Budownictwo komunalne, sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz rozbiórki budynków ze względu na zły stan techniczny i uporządkowanie terenów inwestycyjnych mają wpływ na zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce.

Wykres 4 ZMIANY W ILOŚCI LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA



Liczba lokali mieszkalnych oraz socjalnych w latach 2016 - 2020 będzie ulegała ciągłym zmianom. Należy podkreślić, że w wyniku rozbiórek budynków o złym stanie technicznym, a w zamian inwestycji w budownictwo komunalne zdecydowanie poprawia się standard i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce.

Wykres 5 LICZBA LOKALI ZE WZGLĘDU NA TYTUŁ PRAWNY



## Rozdział III

### 3.1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych wynikająca ze stanu technicznego.

Wiek zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny powodują konieczność ponoszenia znacznych nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej. Część budynków należy do starej substancji mieszkaniowej, którą należy gruntownie remontować i modernizować.

Tabela 9 MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MIASTA SIEDLCE W UKŁADZIE WIEKOWYM

budynki komunalne		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	7
2	1918-1944	12
3	1945-1950	1
4	1951-1970	9
5	1971-1990	12
6	1991-2015	17
budynki prywatne w przymusowym zarządzie		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	6
2	1918-1944	3
3	1945-1950	-
4	1951-1970	-
5	1971-1990	-
6	1991-2015	-
budynki we współwłasności		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	2
2	1918-1944	4
3	1945-1950	2
4	1951-1970	-
5	1971-1990	-
6	1991-2015	-
budynki o nieuregulowanym stanie prawnym		
Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1	przed 1918	-
2	1918-1944	3
3	1945-1950	-
4	1951-1970	-
5	1971-1990	-
6	1991-2015	-

Źródło: Informacja zarządcy PGM/9624/2015

Ocena stanu technicznego oraz szacunkowe potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce, zostały opracowane na podstawie<sup>27</sup> protokołów, przeglądów rocznych, pięcioletnich, opinii kominiarskich oraz przeprowadzanych wizji lokalnych.

Rzeczywiste, szacunkowe potrzeby remontowe i modernizacyjne dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce wynoszą 4 928 100 zł.

<sup>27</sup> PGM/8149/2015 z dnia 07.10.2015 r.

Tabela 10 STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIEDLCE wg stanu na dzień 30.VI.2015.

Elementy budynku	BUDYNKI KOMUNALNE - 58				BUDYNKI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI – 8			
	Stan techniczny				Stan techniczny			
	dobry	przeciętny	zły	brak	dobry	przeciętny	zły	brak
Ściany	31	26	1	-	8	-	-	-
Dach	33	19	5	-	0	4	2	-
Kominy	32	16	10	-	0	6	2	-
Elewacja	30	22	6	-	0	6	2	-
Klatka schodowa	28	17	9	4	0	5	3	-
Stolarka okienna	28	27	3	-	2	2	4	-
Wentylacja grawitacyjna	9	35	-	14	1	3	-	4
Elementy budynku	BUDYNKI PRYWATNE W PRZYMUSOWYM ZARZĄDZIE - 9				BUDYNKI O NIEUREGULOWANYM STANIE PRAWNYM - 3			
	Stan techniczny				Stan techniczny			
	dobry	przeciętny	zły	brak	dobry	przeciętny	zły	brak
Ściany	2	7	-	-	1	2	-	-
Dach	3	3	3	-	1	1	1	-
Kominy	2	4	3	-	1	1	1	-
Elewacja	-	8	1	-	1	2	-	-
Klatka schodowa	-	5	4	-	1	-	2	-
Stolarka okienna	-	6	3	-	1	-	2	-
Wentylacja grawitacyjna	2	1	-	6	1	-	-	2

Źródło: Informacja zarządcy PGM/8149/2015

Tabela 11 POTRZEBY REMONTOWE I MODERNIZACYJNE W BUDYNKACH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIEDLCE

SZACUNKOWA WARTOŚĆ ROBÓT BUDOWLANYCH  
wg stanu na dzień 30.VI.2015.

Lp.	Budynki	Przewody wentylacyjne i dymowe	Dach	Elewacja i balkony	Elementy wewnętrzne	Stolarka okienna i drzwiowa	Klatki schodowe	Elementy zewnętrzne	Łącznie
1	2	3	4	5	6	7	8	9	3 - 9
1	Budynki komunalne	71 300	339 600	1 117 500	63 000	97 100	337 500	46 000	<b>2 072 000</b>
2	Budynki prywatne w przymusowym zarządzie	63 200	156 300	749 000	29 000	70 700	140 000	28 000	<b>1 236 200</b>
3	Budynki we współwłasności	27 800	48 500	27 500	6 500	18 800	38 500	2 700	<b>170 300</b>
4	Budynki o nieunormowanym stanie prawnym	12 700	14 000	173 000	7 700	12 000	27 500	5 100	<b>252 000</b>
	<b>Łącznie</b>	<b>175 000</b>	<b>558 400</b>	<b>2 067 000</b>	<b>106 200</b>	<b>198 600</b>	<b>543 500</b>	<b>81 800</b>	<b>3 730 500</b>

Źródło: Informacja zarządcy PGM/7349/2015

Tabela 12 POTRZEBY REMONTOWE I MODERNIZACYJNE W BUDYNKACH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIEDLCE  
SZACUNKOWA WARTOŚĆ ROBÓT ELEKTRYCZNYCH I HYDRAULICZNYCH  
wg stanu na dzień 30.VI.2015.

Lp.	Budynki	Instalacja elektryczna			Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania				Łącznie
		lokale	części wspóln.	ochr. p. poż.	c.o.	c.w.u.	z.w.	węzeł ciepły	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	3 - 9
1	Budynki komunalne	197 200	32 000	28 000	130 000	98 000	68 000	85 000	<b>638 200</b>
2	Budynki prywatne w przymusowym zarządzie	13 500	5 800	6 300	110 000	61 000	51 000	67 000	<b>314 600</b>
3	Budynki we współwłasności	9 600	4 800	1 900	49 000	17 000	64 000	20 000	<b>166 300</b>
4	Budynki o nieunormowanym stanie prawnym	4 500	1 100	900	37 000	16 000	3 000	16 000	<b>78 500</b>
	<b>Łącznie</b>	<b>224 800</b>	<b>43 700</b>	<b>37 100</b>	<b>326 000</b>	<b>192 000</b>	<b>186 000</b>	<b>188 000</b>	<b>1 197 600</b>

Źródło: Informacja zarządcy PGM/7349/2015

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami z budżetu Miasta, gdyż ich skala musi być uzależniona od realnych możliwości finansowych Miasta.

W latach 2011 - 2015 znaczna część zasobu wymagająca dużych nakładów finansowych z przeznaczeniem na wykonanie robót remontowo-budowlanych, po wykwaterowaniu lokatorów, została rozebrana.

W wyniku ciągłych modernizacji, rozbiórek budynków o złym stanie technicznym szacowana wartość potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Siedlce zmniejszyła się o ponad 6 milionów złotych w odniesieniu do 2011 r.

Prace remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce w szczególności dotyczą:

- wykonania nowej wentylacji grawitacyjnej w lokalach oraz remontu istniejących przewodów kominowych,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i częściach wspólnych budynków,
- remoncie i modernizacji wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
- remoncie dachów i obróbek blacharskich,
- wymianie instalacji elektrycznych,
- remontu elewacji i klatek schodowych budynków.

Tabela 13 WYDATKI NA REMONTY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIEDLCE  
W LATACH 2011 - 2015

	2011	2012	2013	2014	2015*
Remonty budynków**	1 218 587,05	1 091 024,74	550 220,99	500 912,53	226 110,85
Remont dachów	136 041,60	92 753,96	-	-	
Stolarka okienna i drzwiowa	55 877,60	50 607,20	4 400,01	4 247,00	
Rozbiórki budynków komunalnych	338 313,84	215 985,56	161 017,30	198 020,00	96 341,00
Usuwanie awarii w budynkach	4 275,00	-	3 945,27	-	
Remonty na terenach komunalnych	174 228,58	190 914,69	60 403,27	15 453,57	108,00
<b>Łącznie</b>	<b>1 927 323,67</b>	<b>1 641 286,15</b>	<b>779 986,84</b>	<b>718 633,10</b>	<b>322 559,85</b>

Objaśnienie:

\* - wg stanu na dzień 30.VI.2015.

\*\* - remonty lokali pod zasiedlenie, przestawienie pieców, trzonów kuchennych, wymiana instalacji elektrycznej, remonty instalacji wodno - kanalizacyjnej, remonty ogólnobudowlane, wykonanie wentylacji grawitacyjnej i inne.

Przy podejmowaniu decyzji o remontach, stosowane są następujące stopnie pilności wykonania zadań remontowych:

- I stopień - wykonanie zadań mających na celu usuwanie zagrożeń katastrofą budowlaną, usuwanie zagrożeń życia i mienia mieszkańców budynków,
- II stopień - wykonanie zadań mających na celu powstrzymanie dekapitalizacji budynków i lokali,
- III stopień - wykonanie zadań, których realizacja ma wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji obiektów ( m.in. docieplenie ścian budynków, remont i modernizacja wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody),
- IV stopień - wykonanie innych zadań wpływających na poprawę estetyki budynków i ich otoczenia ( m.in. remonty elewacji, elementów małej architektury).

Tabela 14 WYDATKI INWESTYCYJNE W ZAKRESIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIEDLCE W LATACH 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015*
Wydatki inwestycyjne	2 211 986,28	2 938 010,28	3 084 196,04	4 884 465,34	3 116 895,48

Objaśnienie:

\* - wg stanu na dzień 30.VI.2015.

### **3.2. Wyposażenie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce.**

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Siedlce tworzą:

- budynki wielorodzinne wybudowane w wyniku realizacji Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego w Siedlcach na lata 2009 - 2015, tj. ul. Młynarska, ul. Spokojna, ul. Kazimierza Przerwy - Tetmajera, ul. Karowa,
- budynki wielorodzinne wybudowane pod koniec XX wieku tj. ul. Warszawska, ul. Daszyńskiego, ul. Spokojna,
- budynki wielorodzinne przejęte przez Miasto, funkcjonujące w przeszłości jako lokale zakładowe lub hotele robotnicze tj. ul. Młynarska, ul. Geodetów, ul. Franciszka Kleeberga,
- budynek wielorodzinny wynajmowany od STBS Sp. z .o. o. tj. ul. Ignacego Daszyńskiego,
- kamienice wielorodzinne wybudowane w pierwszej połowie XX wieku,
- kamienice wielorodzinne o nieuregulowanym stanie prawnym, będące w przymusowym zarządzie Miasta,
- lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w budynkach będących we współwłasności, w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym.

Nowobudowane budynki oraz bloki mieszkalne wybudowane pod koniec XX wieku wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania, ciepłą i zimną wodę, instalację wodno - kanalizacyjną, ponadto do pięciu budynków doprowadzony jest gaz ziemny.

Natomiast kamienice w większości wyposażone są w instalację wodno - kanalizacyjną, zimną wodę oraz ogrzewanie piecowe, choć w miarę możliwości budżetowych sukcesywnie wykonywane są modernizację budynków polegające na doprowadzeniu centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz wykonania kompleksowego remontu elewacji i dachu.

W latach 2011 - 2015 wykonano szereg prac modernizacyjnych mających na celu poprawę standardu oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce.

Wykonano:

- instalację centralnego ogrzewania w 126 lokalach,
- instalację centralnej ciepłej wody w 171 lokalach,
- termomodernizację budynków polegającej na wykonaniu nowej elewacji i kapitalnym remoncie dachów, dotyczącej 82 lokali.

Tabela 15 MODERNIZACJA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIEDLCE W LATACH 2011 - 2015

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Centralne ogrzewanie	Centralna ciepła woda	Termomodernizacja
1	10 Lutego 7	16	-	-	2011
2	Bohaterów Getta 7	3	-	-	2011
3	Ignacego Daszyńskiego 2	18	-	2012	-
4	Ignacego Daszyńskiego 2A	27	-	2012	-
5	Ignacego Daszyńskiego 4	18	2011	2011	-
6	Ignacego Daszyńskiego 8	12	2011	2011	-
7	Józefa Piłsudskiego 61	6	2011	2011	2011
8	Kazimierza Pułaskiego 27	5	2012	2012	2013
9	Kazimierza Pułaskiego 29	3	2012	2012	2012
10	Kazimierza Pułaskiego 29A	5	2012	2012	2013
11	Kazimierza Pułaskiego 31	4	2012	2012	2012
12	Kazimierza Pułaskiego 33	9	2012	2012	-
13	Kazimierza Pułaskiego 37D	8	2011	2011	2013
14	Kazimierza Pułaskiego 43	7	2011	2011	2012
15	Henryka Sienkiewicza 5	11	2011	2011	2012
16	Spokojna 10	9	-	-	2011
17	Spokojna 16	16	2014	2014	-
18	Sportowa 7	6	2012	2012	-
19	Bpa Ignacego Świrskiego 15A	5	-	-	2011
20	Kazimierza Przerwy Tetmajera 11	16	2014	2014	-

Tabela 16 WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIEDLCE

	Rodzaj budynków	Budynki komunalne		Budynki wspólnot mieszkaniowych		Budynki we współwłasności		Budynki prywatne w przymusowym zarządzie		Budynki o nieunormowanym stanie prawnym		Budynki wynajmowane		Budynki Skarbu Państwa	
		+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-
Wyposażenie	Budynek wyposażony w instalację														
	Centralnego ogrzewania	31	25	81	4	1	7	-	9	1	2	3	-	1	-
	Centralnej ciepłej wody	30	26	75	10	1	7	-	9	1	2	3	-	1	-
	Gazową	5	51	38	47	1	7	1	8	-	3	1	2	-	1
	WC	56	-	85	-	1	7	8	1	2	-	3	-	1	-
	Instalację wodno-kanalizacyjną	59	-	85	-	1	7	8	1	3	-	3	-	1	-

Źródło: Informacja zarządcy PGM/7349/2015

Tabela 17 WYPOSAŻENIE LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA GMINY SIEDLCE

	Rodzaj lokali	Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych		Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych		Lokale komunalne w budynkach we współwłasności		Lokale komunalne w budynkach prywatnych w przymusowym zarządzie		Lokale komunalne w budynkach o nieunormowanym stanie prawnym		Lokale komunalne w budynkach wynajmowanych		Lokale komunalne w budynkach Skarbu Państwa	
		+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-
	Lokale wyposażone w instalację	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-
Wyposażenie	Centralnego ogrzewania	781	193	337	14	-	35	-	72	6	7	67	-	4	-
	Centralnej ciepłej wody	779	195	315	36	-	35	-	72	6	7	61	6	4	-
	Gazową	168	806	186	165	-	35	4	68	-	13	61	6	-	4
	WC	877	97	351	-	35	-	60	12	13	-	61	6	4	-
	Instalację wodno-kanalizacyjną	974	-	351	-	35	-	64	8	13	-	67	-	4	-

Źródło: Informacja zarządcy PGM/7349/2015

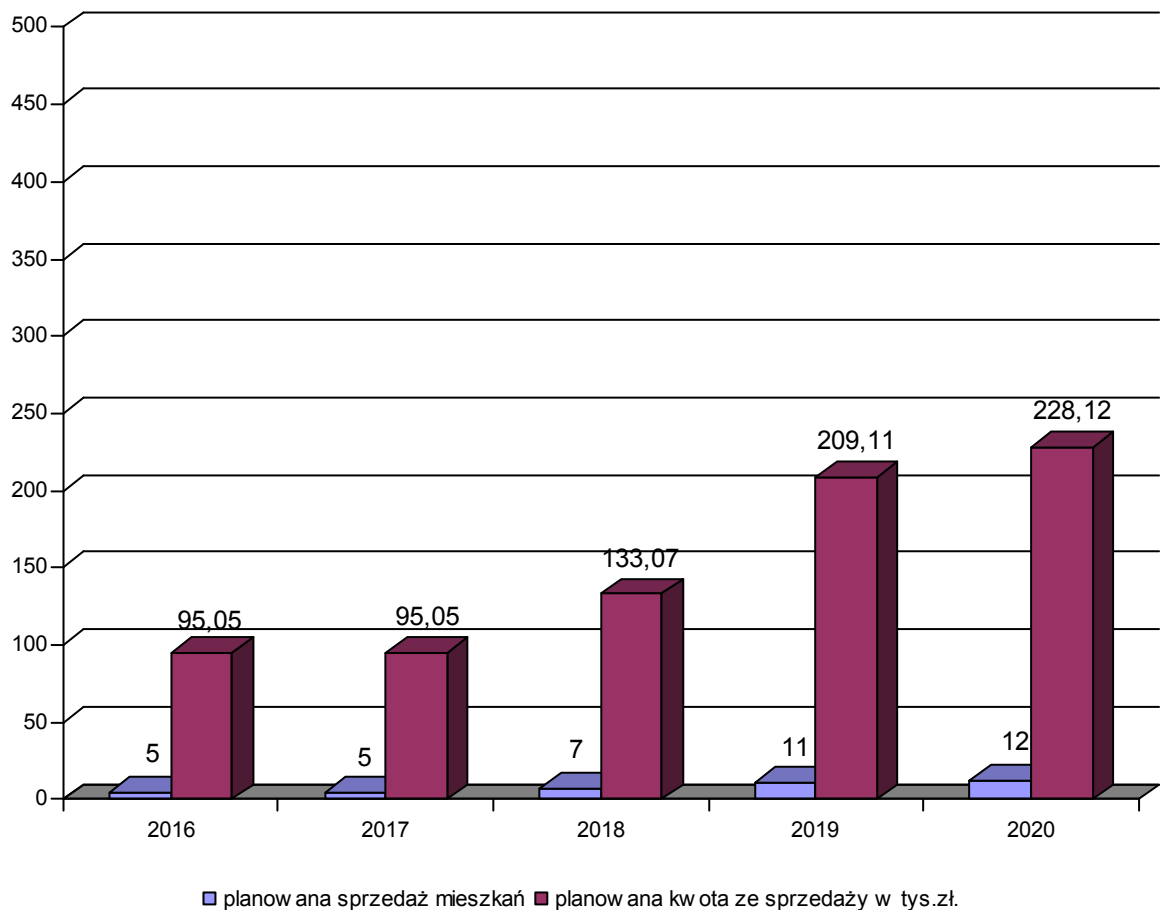
## Rozdział IV

### 4.1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2020.

Obwieszczenia Nr 1/2015 Rady Miasta Siedlce z 29 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały Nr XIX/395/2012 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielomieszkańcowych, stanowiących własność Miasta Siedlce oraz warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży oraz wysokość stawek procentowych, określa obecnie obowiązujące zasady sprzedaży lokali komunalnych.

W latach 2016 - 2020 przewidywana jest wyłącznie sprzedaż lokali zwalnianych w budynkach w których sprzedawane są już lokale mieszkalne.

Wykres 6 PLANOWANA SPRZEDAŻ MIESZKAŃ W LATACH 2016 - 2020



W wyniku rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, z zamiarem sprzedaży wszystkich lokali, nie może dojść do skutku sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych ze względu na brak woli ich nabycia przez dotychczasowych najemców, którym przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu tych lokali, a dalsze pozostawanie Gminy Miasta Siedlce we wspólnocie mieszkaniowej nie jest racjonalne pod względem ekonomicznym.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce, na podstawie Ustawy<sup>28</sup> wprowadza się możliwość wypowiedzenia z zachowaniem 6 - miesięcznego okresu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, który znajduje się w budynku wielomieszkaniowym, w którym prowadzona jest sprzedaż lokali mieszkalnych.

Wypowiedzenie umowy najmu na podstawie Ustawy<sup>29</sup> może mieć zastosowanie, jeżeli spełnione są następujące warunki:

1. złożenie najemcy, zgodnie z Ustawą<sup>30</sup> - oferty zakupu lokalu zajmowanego przez niego dotychczas, a najemcy zgodnie z Ustawą<sup>31</sup> przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego mieszkania,
2. stwierdzenie, że najemca, któremu przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, po otrzymaniu oferty nie skorzystał z tego prawa,
3. jednoczesne ( wraz z wypowiedzeniem umowy najmu) zaoferowanie wynajęcia w Gminie Miasto Siedlce innego lokalu spełniającego co najmniej takie same wymagania, jakie zgodnie z Ustawą<sup>32</sup> powinien spełniać lokal zamienny,
4. zaoferowanie takich warunków wynajmu drugiego mieszkania, aby czynsz i inne opłaty były na takim samym poziomie jak w lokalu, którego najem został wypowiedziany, tak by różnice całkowitych kosztów zamieszkania w drugim lokalu w porównaniu do dotychczasowego wynikały jedynie z różnic powierzchni i wyposażenia obu lokali,
5. zachowania co najmniej 6 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.

---

<sup>28</sup> art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

<sup>29</sup> art. 21 ust. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

<sup>30</sup> art. 21 ust. 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

<sup>31</sup> art. 34 ust. 1 pkt. 3 Ustawy z dnia 31 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 ze zm.)

<sup>32</sup> art. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

## Rozdział V

### 5.1. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Stawki czynszu w zasobach komunalnych Miasta Siedlce zgodnie z Ustawą<sup>33</sup> ustala Prezydent Miasta w formie zarządzenia.

Tabela 18 STAWKI BAZOWE CZYNSZU W LOKALACH STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY

Lp.	Okres obowiązywania	Podstawa prawna	stawka bazowa czynszu za 1m <sup>2</sup> dla lokalu mieszkalnego o pełnym wyposażeniu	stawka bazowa czynszu za 1m <sup>2</sup> dla lokalu socjalnego
1	01.11.2000.- 30.04.2002.	uchwały Nr XXV/ 357/ 2000, XXV/ 358/ 2000 Rady Miasta Siedlce z dnia 31.08.2000 r.	1,90 zł	0,50 zł
2	01.05.2002.- 31.07.2003.	uchwała Nr 221/ 431/ 2002 Rady Miasta Siedlce z dnia 26.02.2002 r.	2,03 zł	0,50 zł
3	01.08.2003.- 31.07.2005.	Zarządzenie Prezydenta Nr 77/ 2003 z dnia 29.05.2003 r.	2,50 zł	0,60 zł
4	01.08.2005.- 31.07.2007.	Zarządzenie Prezydenta Nr 73/ 2005 z dnia 30.03.2005 r.	2,75 zł	0,62 zł
5	01.08.2007.- 29.02.2012.	Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 123/ 2007 z dnia 03.04.2007 r.	3,00 zł	0,67 zł
6	01.03.2012.- 30.09.2013.	Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 391/ 2011 z dnia 02.11.2011 r.	3,60 zł	0,80 zł
7	01.10.2013.-	Zarządzenie Prezydenta Miasta Siedlce Nr 169/ 2013 z dnia 22.05.2013 r.	4,32 zł	0,96 zł

Stawka bazowa czynszu obowiązująca w mieszkaniach o pełnym wyposażeniu ulega zmniejszeniu ze względu na stan wyposażenia mieszkania do:

- 95 % kwoty bazowej, w mieszkaniach bez jednego urządzenia (c. o., c. c. w., gazu);
- 95 % kwoty bazowej, w mieszkaniach położonych poza centrum Miasta (za centrum uważa się obszar zawarty pomiędzy ulicami: Sokołowską, Rynkową, Aleksandrowską, Stanisława Konarskiego, Bolesława Prusa, Kazimierzowską, Stefana Wyszyńskiego, Sekulską, Kolejową, Wojska Polskiego, Józefa Piłsudskiego, 10 Lutego i Cmentarną),
- 90 % kwoty bazowej, w mieszkaniach bez dwóch urządzeń (c. o., c. c. w., gazu);
- 80 % kwoty bazowej, w mieszkaniach tylko z łazienką i wc (bez c. o., c. c. w., gazu);
- 70 % kwoty bazowej, w mieszkaniach tylko z wc lub łazienką;
- 70 % kwoty bazowej, w mieszkaniach w budynkach z c. o., a wc i łazienka w korytarzu;
- 60 % kwoty bazowej, w mieszkaniach tylko z wodą i kanalizacją;
- 60 % kwoty bazowej, w mieszkaniach w budynkach z c. o., a wc w korytarzu;
- 50 % kwoty bazowej, w mieszkaniach bez wody i kanalizacji.

Na wysokość stawki czynszu mają również wpływ inne czynniki:

<sup>33</sup> art.8 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

- stan techniczny urządzeń i instalacji (+/- 5 %);
- stan techniczny budynku (+/- 5 %),
- usytuowanie mieszkania (+/- 5 %);
- mieszkanie z ciemną kuchnią (-5 %);
- mieszkanie na poddaszu lub w suterenie (-10 %);
- mieszkanie bez kuchni - 1 izba (-10 %);

Wojewoda Mazowiecki jest zobowiązany do ogłaszania wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, tzw. wskaźnika przeliczeniowego.

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego ma istotne znaczenie dla ustalania stawek czynszu lokali mieszkalnych, kaucji mieszkaniowych, dodatków mieszkaniowych i innych zagadnień związanych z określeniem wartości odtworzeniowej lokali mieszkalnych. Wartość odtworzeniowa stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego ustalana jest w oparciu o ustawę<sup>34</sup> oraz wytyczne Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Wykres 7 DOCHODY Z CZYNSZÓW W LATACH 2011 - 2015  
wg stanu na dzień 30.VI.2015.

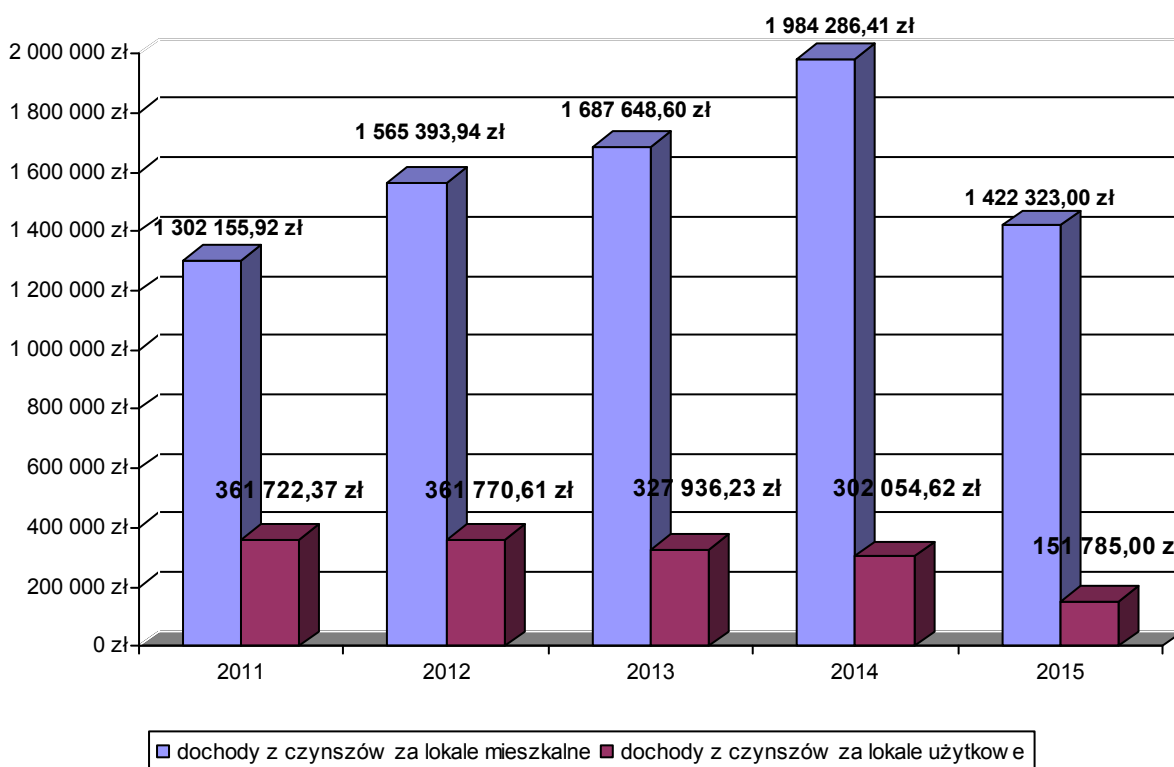


Tabela 19 KSZATŁOTOWANIE SIĘ STAWEK CZYNSZU W LATACH 2001 - 2015

Lp.	Obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia:	Wysokość wskaźnika przeliczeniowego dla woj. maz.	Okres obowiązywania	3% wartości odtworzeniowej lokalu	Obowiązująca stawka bazowa czynszu	% wartości odtworzeniowej przy obecnie stawce czynszu

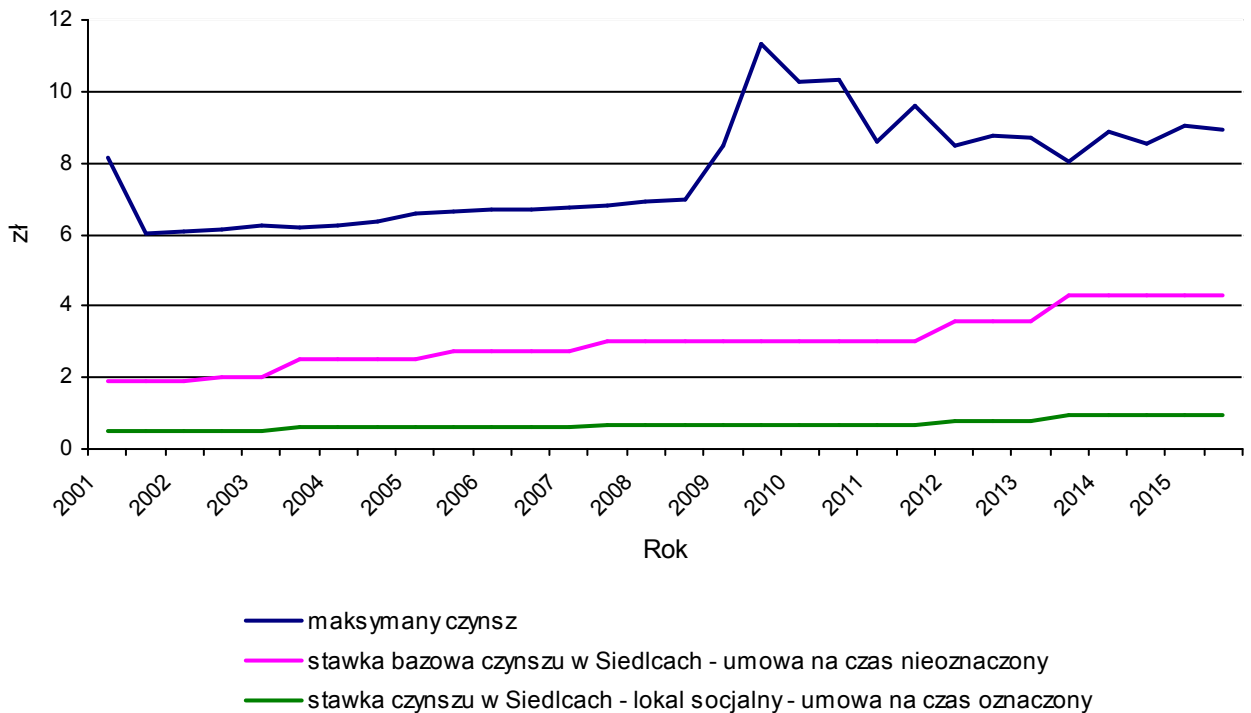
<sup>34</sup> art.2 ust. 1 pkt 12 b Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

1	29.03.2001.	3 268 zł	01.04.2001.- 30.09.2001.	8,17 zł/ m <sup>2</sup>	1,90 zł/ m <sup>2</sup>	0,70 %
2	31.10.2001.	2 420 zł	01.10.2001.- 31.03.2002.	6,05 zł/ m <sup>2</sup>	1,90 zł/ m <sup>2</sup>	0,94 %
3	02.04.2002.	2 439 zł	01.04.2002.- 30.09.2002.	6,10 zł/ m <sup>2</sup>	1,90 zł/ m <sup>2</sup> 2,03 zł/ m <sup>2</sup>	0,93 % 1,00 %
4	30.09.2002.	2 456 zł	01.10.2002.- 31.03.2003.	6,14 zł/ m <sup>2</sup>	2,03 zł/ m <sup>2</sup>	0,99 %
5	27.03.2003.	2 466 zł	01.04.2003.- 30.09.2003.	6,26 zł/ m <sup>2</sup>	2,03 zł/ m <sup>2</sup> 2,50 zł/ m <sup>2</sup>	0,99 % 1,22 %
6	19.09.2003.	2 478 zł	01.10.2003.- 31.03.2004.	6,20 zł/ m <sup>2</sup>	2,50 zł/ m <sup>2</sup>	1,21 %
7	17.03.2004.	2 503 zł	01.04.2004.- 30.09.2004.	6,26 zł/ m <sup>2</sup>	2,50 zł/ m <sup>2</sup>	1,20 %
8	27.09.2004.	2 548 zł	01.10.2004.- 31.03.2005.	6,37 zł/ m <sup>2</sup>	2,50 zł/ m <sup>2</sup>	1,18 %
9	23.03.2005.	2 640 zł	01.04.2005.- 30.09.2005.	6,60 zł/ m <sup>2</sup>	2,50 zł/ m <sup>2</sup> 2,75 zł/ m <sup>2</sup>	1,14 % 1,25 %
10	23.09.2005.	2 656 zł	01.10.2005.- 31.03.2006.	6,64 zł/ m <sup>2</sup>	2,75 zł/ m <sup>2</sup>	1,24 %
11	20.03.2006.	2 667 zł	01.04.2006.- 30.09.2006.	6,67 zł/ m <sup>2</sup>	2,75 zł/ m <sup>2</sup>	1,24 %
12	26.09.2006.	2 688 zł	01.10.2006.- 31.03.2007.	6,72 zł/ m <sup>2</sup>	2,75 zł/ m <sup>2</sup>	1,23 %
13	23.03.2007.	2 693 zł	01.04.2007.- 30.09.2007.	6,73 zł/ m <sup>2</sup>	2,75 zł/ m <sup>2</sup> 3,00 zł/ m <sup>2</sup>	1,23 % 1,34 %
14	26.09.2007.	2 725 zł	01.10.2007.- 31.03.2008.	6,81 zł/ m <sup>2</sup>	3,00 zł/ m <sup>2</sup>	1,32 %
15	28.03.2008.	2 760 zł	01.04.2008.- 30.09.2008.	6,90 zł/ m <sup>2</sup>	3,00 zł/ m <sup>2</sup>	1,30 %
16	24.09.2008.	2 796 zł	01.10.2008.- 31.03.2009.	6,99 zł/ m <sup>2</sup>	3,00 zł/ m <sup>2</sup>	1,29 %
17	31.03.2009.	3 385 zł	01.04.2009.- 30.09.2009.	8,46 zł/ m <sup>2</sup>	3,00 zł/ m <sup>2</sup>	1,06 %
18	23.09.2009.	4 528 zł	01.10.2009.- 31.03.2010.	11,32 zł/ m <sup>2</sup>	3,00 zł/ m <sup>2</sup>	0,80 %
19	23.03.2010.	4 110 zł	01.04.2010.- 30.09.2010.	10,28 zł/m <sup>2</sup>	3,00 zł/ m <sup>2</sup>	0,88 %
20	21.09.2010.	4 136 zł	01.10.2010.- 31.03.2011.	10,34 zł/ m <sup>2</sup>	3,00 zł/ m <sup>2</sup>	0,87 %
21	18.03.2011.	3 426 zł	01.04.2011.- 30.09.2011.	8,57 zł/ m <sup>2</sup>	3,00 zł/ m <sup>2</sup>	1,05 %
22	27.09.2011.	3 846 zł	01.10.2011.- 31.03.2012.	9,62 zł/ m <sup>2</sup>	3,00 zł/ m <sup>2</sup> 3,60 zł/ m <sup>2</sup>	0,94 % 1,13 %
23	30.03.2012.	3 397 zł	01.04.2012.- 30.09.2012.	8,49 zł/ m <sup>2</sup>	3,60 zł/ m <sup>2</sup>	1,27 %
24	26.09.2012.	3 504 zł	01.10.2012.- 31.03.2013.	8,76 zł/ m <sup>2</sup>	3,60 zł/ m <sup>2</sup>	1,23 %
25	26.03.2013.	3 471 zł	01.04.2013.- 30.09.2013.	8,68 zł/ m <sup>2</sup>	3,60 zł/ m <sup>2</sup>	1,24 %
26	24.09.2013.	3 203 zł	01.10.2013.- 31.03.2014.	8,01 zł/ m <sup>2</sup>	4,32 zł/ m <sup>2</sup>	1,62 %
27	27.03.2014.	3 550,80 zł	01.04.2014.- 31.03.2014	8,88 zł/ m <sup>2</sup>	4,32 zł/ m <sup>2</sup>	1,46 %
28	26.09.2014.	3 413,99 zł	01.04.2014.- 31.03.2015	8,53 zł/ m <sup>2</sup>	4,32 zł/ m <sup>2</sup>	1,52 %
29	26.03.2015.	3 608,43 zł	01.04.2015.- 30.09.2015.	9,02 zł/m <sup>2</sup>	4,32 zł/ m <sup>2</sup>	1,44 %
30	30.09.2015r.	3 574,17 zł	01.10.2015.- 31.03.2015.	8,94 zł/m <sup>2</sup>	4,32 zł/ m <sup>2</sup>	1,45 %

Podstawą wyliczenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego jest przeciętny w województwie koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, określony przez Urząd Statystyczny w Warszawie. Przy ustalaniu wielkości wskaźnika uwzględniany jest wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych dla województwa mazowieckiego w okresie

poprzedzającym kwartał, na który jest ustalany. Wskaźnik przeliczeniowy, ogłaszany w formie Obwieszczenia Wojewody w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wykres 8 WYSOKOŚĆ STAWKI CZYN SZU MAKS YMALNA ( 3% WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ), A OBOWIĄZUJĄCA STAWKA CZYN SZU W SIEDLCACH



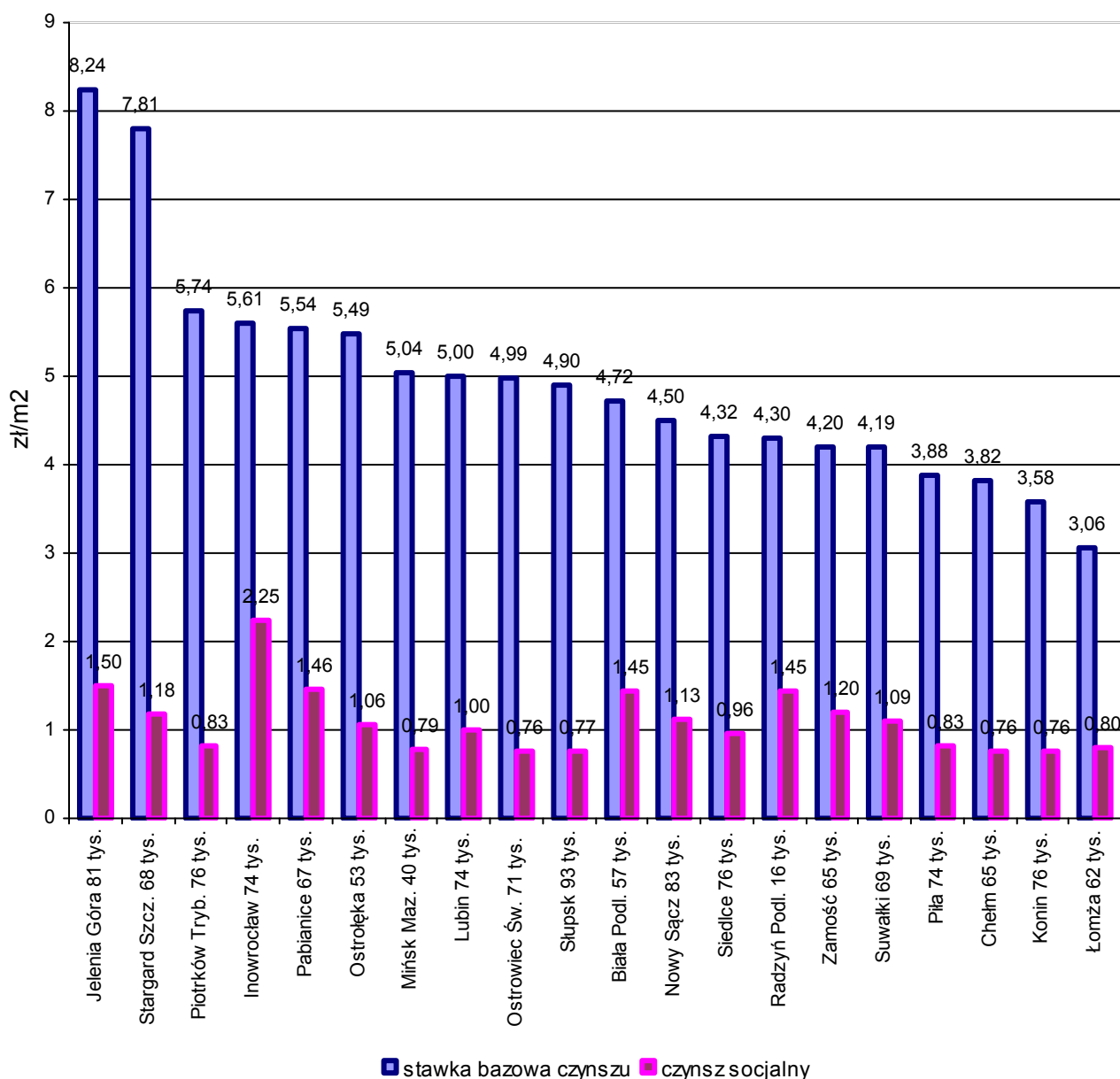
Aktualnie w Siedlcach obowiązuje następująca wysokość czynszu:

- wysokość stawki bazowej czynszu - 4,32 zł/m<sup>2</sup>
- maksymalna wysokość stawki czynszowej - 4,98 zł/m<sup>2</sup>
- minimalna wysokość stawki czynszowej - 1,72 zł/m<sup>2</sup>
- wysokość stawki czynszowej dla lokali socjalnych - 0,67 zł/m<sup>2</sup>

Maksymalna stawka czynszu wynosi 4,98 zł/ m<sup>2</sup> i jest stosowana w dobudowanych lokalach mieszkalnych przy ul. Młynarskiej 14, znajdujących się na I i II piętrze.

Minimalna stawka czynszu dla lokali komunalnych wynosi 1,72 zł i jest stosowana w budynku przy ul. Rakowieckiej 11.

Wykres 9 WYSOKOŚĆ STAWKI CZYNSZU W INNYCH MIASTACH, O PODOBNEJ ILOŚCI MIESZKAŃCÓW



Wysokość stawki czynszu winna zmierzać do zaspokojenia wszelkich potrzeb związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją budynków oraz terenów zielonych przed budynkami. Przy ustalaniu wysokości stawki czynszu należy również dążyć do tego, aby stawka czynszu zabezpieczała środki finansowe konieczne na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu. Przy określonych potrzebach remontowych i modernizacyjnych na lata 2016 - 2020 na kwotę 4 928 100 zł, konieczna jest regulacja wysokości stawki bazowej czynszu.

Aby umożliwić realizację bieżącej konserwacji oraz koniecznych do wykonania prac remontowo - modernizacyjnych ustala się przyjęcie programu czynszowego na lata 2016 - 2020, który zakłada:

- 1) w 2016 r., wzrost wysokości stawki bazowej czynszu o 15% w stosunku do obecnie obowiązującej:

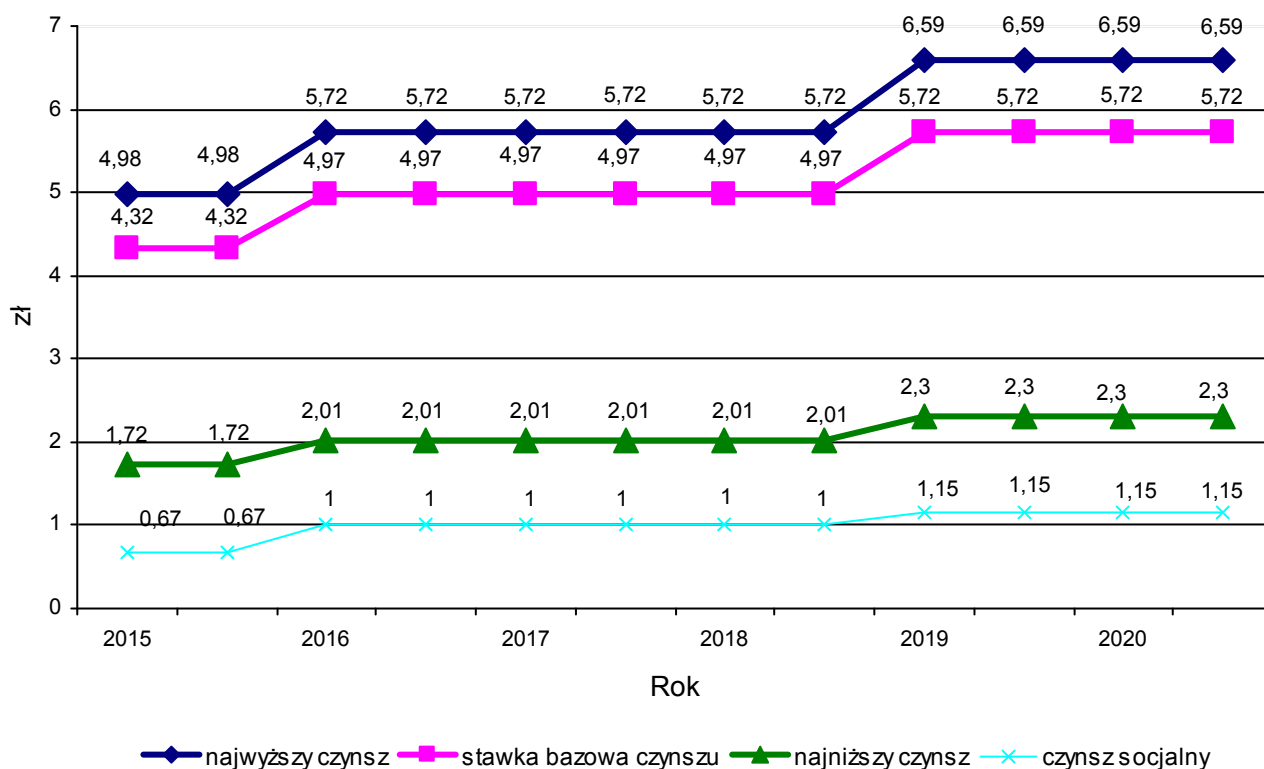
- wysokość stawki bazowej czynszu - 4,97 zł/m<sup>2</sup>
- maksymalna wysokość stawki czynszowej - 5,72 zł/m<sup>2</sup>
- minimalna wysokość stawki czynszowej - 2,01 zł/m<sup>2</sup>
- wysokość stawki czynszowej dla lokali socjalnych - 1 zł/m<sup>2</sup>

2) w 2019 r., wzrost wysokości stawki bazowej czynszu o 15% w stosunku do roku poprzedniego:

- wysokość stawki bazowej czynszu - 5,72 zł/m<sup>2</sup>
- maksymalna wysokość stawki czynszowej - 6,59 zł/m<sup>2</sup>
- minimalna wysokość stawki czynszowej - 2,30 zł/m<sup>2</sup>
- wysokość stawki czynszowej dla lokali socjalnych - 1,15 zł/m<sup>2</sup>

Wysokość stawki czynszu za wynajem lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy wysokości stawki najniższego czynszu<sup>35</sup> obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Siedlce.

Wykres 10 PLANOWANA WYSOKOŚĆ BAZOWEJ STAWKI CZYN SZU ZA WYNAJEM LOKALU MIESZKALNEGO



Wraz z planowanym wprowadzeniem regulacji wysokości stawki bazowej czynszu, planowane jest wprowadzenie obniżek wysokości stawki czynszu. Obniżenie wysokości stawki czynszu może nastąpić na wniosek najemcy w uzasadnionych przypadkach, jednak nie więcej niż o 30%. Po uwzględnieniu wszystkich zniżek i zwyżek wpływających na wysokość stawki

<sup>35</sup> art.23 ust.4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

bazowej, oblicza się wysokość stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, która ulega obniżce do 30%.

Uzasadnione przypadki mające wpływ na obniżenie wysokości stawki czynszu:

- 1) zamieszkiwanie w budynku wymagającym opróżnienia w związku z wydaną decyzją administracyjną o wyłączeniu z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce, którzy nie zalegają z tytułu czynszu i opłat związanych z tytułu zamieszkiwania w lokalu.

## Rozdział VI

### 6.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce.

Zarządca budynków i lokali komunalnych jest wybierany w drodze przetargu nieograniczonego. Zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce w 2011 r. było Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Siedlcach Spółka z o.o., w 2012 r. Konsorcjum firm: PUK w Siedlcach Spółka z o.o. i PUK Serwis – Spółka z o.o., natomiast w latach 2013 - 2015 jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Kielcach Spółka z o.o.

Tabela 20 KOSZTY ZARZĄDZANIA W LATACH 2011 - 2015

Lp.	zarządca	okres obowiązywania	stawka za 1m <sup>2</sup>	
			lokale mieszkalne	lokale użytkowe
1	PUK w Siedlcach Spółka z o.o.	2011	0,64 zł	0,78 zł
2	Konsorcjum firm: PUK w Siedlcach Spółka z o.o. PUK Serwis - Spółka z .o.o.	2012	0,99 zł	0,91 zł
3	PGM w Kielcach Spółka z o.o.	2013 - 2015	0,98 zł	0,84 zł
4	PGM w Kielcach Spółka z o.o.	2013 - 2015	0,54*	-

*Objaśnienie:*

\* - nowe budownictwo

Zgodnie z umowami:

- F.RZP. 3420 - 54/07/GK z dnia 7 listopada 2007 r.,
- F - RZP.272.9.2012/GK z dnia 1 lutego 2012 r.,
- F - RZP.272.275.2012/GK z dnia 23 listopada 2012 r.

wykonawca w imieniu Gminy Miasta Siedlce wykonuje obowiązki ciężące na zarządcy nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami<sup>36</sup>.

Do głównych obowiązków zarządcy należy:

<sup>36</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.), Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku-Prawo Budowlane (Dz.U.2013.1409 ze zm.), Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 ze zm.)

- prowadzenie na terenie miasta Siedlce punktu kasowego do bezprowizyjnego przyjmowania wpłat od osób korzystających z nieruchomości powierzonych w zarząd.
- zapewnienie pogotowia awaryjnego po godzinach pracy i w dni wolne od pracy, w zakresie napraw instalacji elektrycznych, wodno - kanalizacyjnych, gazowych oraz centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym.
- prowadzenie ewidencji finansowo-księgowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ubezpieczenie budynków.
- zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne i inne pomieszczenia,
- wypowiedzanie umów najmu,
- zapewnienie dostaw wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu oraz innych usług niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości,
- zawieranie umów w następującym zakresie:
  - odprowadzania ścieków,
  - dostarczania ciepłej i zimnej wody,
  - dostarczania energii cieplnej i elektrycznej,
  - dostarczania gazu,
  - konserwacji anten zbiorczych,
  - funkcjonowania dźwigów osobowych.
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- konserwacja i naprawy w celu utrzymania budynków i lokali oraz instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności technicznej i użytkowej,
- utrzymanie części wspólnych budynków w należytej czystości,
- prowadzenie czynności windykacyjnych.

Tabela 21 WYDATKI ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA SIEDLCE  
W LATACH 2011 - 2015

	2011	2012	2013	2014	2015*
koszty eksploatacji**	883 280,82	888 520,85	1 018 254,31	1 022 666,64	506 880,09
udział w kosztach eksploatacji wspólnot	261 402,23	355 517,94	273 578,64	262 213,73	132 405,99
zaliczki na remonty budynków wspólnot	383 966,77	392 525,57	376 745,12	359 205,29	171 917,97
media	2 209 882,51	2 110 768,88	3 030 046,68	2 882 679,89	1 982 712,62

Objaśnienie:

\*- wg stanu na dzień 30.VI.2015.

\*\*- zakup usług zarządzania, administrowania i konserwacji budynków i terenów komunalnych

Tabela 22 ZARZĄDCA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIEDLCE  
wg stanu na dzień 30.VI.2015.

Lp.	Zarządca	Ilość budynków	Ilość lokali	Komunalna powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1	Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w Kielcach Spółka z o. o.	163	1 435	54 288,73
2	Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.*	1	60	2 441,06

3	Stowarzyszenie Pomnika im. Dzieci Zamojszczyzny w Siedlcach**	1	9	524,30
---	---	---	---	--------

**Objaśnienie:**

\*- wynajem lokali mieszkalnych przez Miasto Siedlce, na podstawie Porozumienia z dnia 28 grudnia 2005r.

Tabela 23 ZARZĄDCY WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z LOKALAMI KOMUNALNYMI wg stanu na dzień 30.VI.2015.

Lp.	Zarządca	Ilość budynków	Ilość lokali	Komunalna powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1	Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w Kielcach Spółka z o.o.	3	21	784,52
2	PUK SERWIS Spółka z o.o.	58	248	10 218,72
3	Konserwacja Budynków Mieszkalnych Helena Bartnik	9	25	1 723,24
4	Zarządzanie Nieruchomościami Agnieszka Ratajczyk	5	14	668,61
5	Zarządzanie Nieruchomościami Anna Kozłowska	4	18	792,92
6	Zarządzanie Nieruchomościami „ANBOR” Anna Borkowska	2	10	462,70
7	Nieruchomości Siedlce Bogdan Myrcha	1	5	252,60
8	Zarząd właścicieli ( osoba prywatna)	1	1	30,28

## 6.2. Planowane zmiany w zakresie zarządzania w latach 2016 - 2020.

W wyniku wielu niedociągnięć ze strony zarządcy przy realizacji umowy zawartej w dniu 23 listopada 2012 roku, potwierdzonych licznymi skargami mieszkańców na jakość i terminowość świadczonych usług przez obecnego zarządcę tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w Kielcach Spółka z o.o. zostały naliczone kary umowne w następujących wysokościach:

- 2013 r. - 16 932,70 zł,
- 2014 r. - 10 734,65 zł,
- 2015 r. - 5 062,94 zł - wg stanu na dzień 30.VI.2015.

W związku z powyższym podjęto decyzję o przekazaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce Spółce Miejskiej tj. Siedleckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

Umowa została zawarta w dniu 20 listopada 2015 r. i będzie obowiązywała od 1 stycznia 2016 r. przez okres 5 lat.

Wysokość rekompensaty przysługująca dla STBS Spółka z o. o. obejmuje całość kosztów bezpośrednich, związanych z wykonywaniem powierzonych zadań, powiększonych o odpowiedni udział kosztów stałych jednostki, wydatki inwestycyjne konieczne do odpowiedniego wykonywania zadań, rozsądny zysk, podatek dochodowy i pomniejszonych o wpływy

od najemców i osób bezumownie korzystających z zasobu lokalowego Gminy Miasta Siedlce.

Zmiany w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce będą zmierzały do:

- stałego podnoszenia standardu usług wykonywanych przez zarządcę na rzecz najemców oraz osób bezumownie korzystających z lokali znajdujących się w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Siedlce,
- zabezpieczania interesów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych,
- kontroli prawidłowego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce oraz w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, podejmowania natychmiastowych czynności mających na celu skuteczne wyeliminowanie tego procederu,
- regulowania bezpośrednio przez zarządcę, po zweryfikowaniu pod względem merytorycznym zobowiązań Gminy Miasta Siedlce, wynikających z tytułu korzystania z mieszkaniowego zasobu w celu uniknięcia przekroczenia terminów płatności faktur i innych dokumentów,
- prawidłowego rozliczania mediów oraz zużycia wody, gazu, ciepła, itp.,
- stworzenia procedur mających na celu poprawę obiegu dokumentów dotyczących przeglądów, kontroli, remontów, modernizacji oraz inwestycji,
- skuteczniejszej windykacji.

## Rozdział VII

### 7.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu w lokalach mieszkalnych w takiej wysokości, aby uzyskane z nich wpływy bilansowały się z wydatkami w zakresie bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

W latach 2016 - 2020 przewiduje się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasta Siedlce.

#### 1. Dochody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i socjalne.

Wysokość dochodów Gminy Miasta Siedlce z tytułu czynszów opłacanych przez najemców będzie zależała od wielkości i standardu mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce.

#### 2. Dochody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali.

Wysokość dochodów Gminy Miasta Siedlce z tytułu odszkodowania będzie zależała przede wszystkim od skuteczności windykacji wobec dłużników.

#### 3. Dochody z czynszów za lokale użytkowe.

Lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Siedlce wynajmowane są zgodnie z uchwałą w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu Miasta Siedlce<sup>37</sup> na podstawie przetargów ustnych (licytacji). Cena wywoławcza stawek czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego do przeprowadzenia przetargów ustnych ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu użytkowego przed ogłoszeniem przetargu, w zależności od lokalizacji lokalu, powierzchni i stanu technicznego w jakim się znajduje<sup>38</sup>, w przypadku oddania lokalu w najem lub użyczenie w trybie bezprzetargowym, stawki najmu i koszty eksploatacji określa się indywidualnie.

#### 4. Dochody z pożytków.

Pozyskiwanie dochodów w wyniku zagospodarowania wolnych przestrzeni możliwych do wynajęcia tj. powierzchnie reklamowe, szyldy, pomieszczenia gospodarcze.

#### 5. Dochody z tytułu sprzedaży lokali.

Sprzedaż lokali komunalnych w kolejnych latach będzie kontynuowana, w budynkach gdzie sprzedaż lokali została już rozpoczęta. Pozyskane środki w części powinny zrekompensować ponoszone wydatki na niezbędne remonty mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce.

#### 6. Dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości.

<sup>37</sup> Uchwałą Nr VI/42/2007 Rady Miasta Siedlce z dnia 26 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu Miasta Siedlce

<sup>38</sup> Zarządzenie Nr 137/2007 Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 17 kwietnia 2007 roku w sprawie sposobu ustalania wysokości wywoławczych stawek czynszu do prowadzenia przetargów na wynajem lokali użytkowych i ustalania wysokości czynszu najmu lub kosztów użyczenia, w przypadku oddania lokalu w najem lub użyczenie w trybie bezprzetargowym

Po wykwaterowaniu mieszkańców z budynków o złym stanie technicznym, planowane jest zbywanie nieruchomości na wolnym rynku.

#### 7. Budżet Miasta.

Środki budżetowe Miasta są niezbędne w celu powstrzymania dekapitalizacji budynków, modernizacji istniejącego zasobu oraz budowy nowych lokali mieszkalnych.

#### 8. Dotacje z budżetu Państwa.

Zgodnie z Ustawą<sup>39</sup> gminy mogą otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa na:

- tworzenie warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych,

Tabela 24 DOCHODY Z CZYNSZÓW W LATACH 2011 - 2015

Rok	dochody z czynszów za lokale mieszkalne (przypis)	dochody z czynszów za lokale użytkowe* (przypis)	dochody z czynszów za lokale mieszkalne	dochody z czynszów za lokale użytkowe*
2011	1 464 444	468 440	1 302 155	361 722
2012	1 722 166	463 039	1 565 939	361 770
2013	1 906 956	408 312	1 687 648	327 936
2014	2 276 848	357 627	1 984 286	302 054
2015**	1 162 742	178 491	1 422 323	151 785

*Objaśnienie:*

\*- w tym dochody z pożytków

\*\* - wg stanu na dzień 30.VI.2015.

Na zaplanowane dochody z czynszów w latach 2016 - 2020 będą miały wpływ następujące czynniki:

- zwiększenie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce w 2016 r., ze względu na powstające 2 budynki mieszkalne przy ul. Geodetów 28, 30,
- podnoszący się standard lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce, w związku z rozbiórką budynków o złym stanie technicznym i niskim standardzie,
- regulacja wysokości stawki bazowej czynszu w 2016 r. i 2019 r.
- zmniejszenie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce po 2016 r. w związku z rozbiórką budynków o złym stanie technicznym i niskim standardzie.

Tabela 25 PLANOWANE DOCHODY Z CZYNSZÓW W LATACH 2016 - 2020

Rok	dochody z czynszów za lokale mieszkalne	dochody z czynszów za lokale użytkowe*
2016	2 711 314	356 983
2017	3 011 806	349 847
2018	2 987 755	342 850
2019	2 929 643	335 993
2020	3 274 609	329 273

*Objaśnienie:*

\*- w tym planowane dochody z pożytków

### 7.2. Wysokość wydatków w latach 2016 - 2020 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji oraz wydatki inwestycyjne.

<sup>39</sup> art.4 ust.4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

Koszty związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce wynikają z zawartych umów. Do podstawowych zadań zarządcy będzie należało:

- obsługa techniczna budynków i lokali
  - prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
  - przeglądy techniczne,
  - drobne naprawy,
  - stała konserwacja w zakresie elementów budowlanych, instalacji elektrycznych i odgromowych, instalacji centralnego ogrzewania i wodno - kanalizacyjnej, instalacji gazowej, pieców, trzonów kuchennych i wentylacji,
  - przeglądy urządzeń i instalacji,
  - 24 - godzinny dyżur,
- utrzymanie porządku oraz czystości,
- bieżącą eksploatacją zasobu,
  - prowadzenie ewidencji finansowo - księgowej,
  - ubezpieczenie nieruchomości,
  - windykcja.

Wydatki związane z remontami w szczególności dotyczą remontów bieżących, remontów kapitalnych tj. remonty lokali pod zasiedlenie, przestawienie pieców, trzonów kuchennych, wymiany instalacji elektrycznej, remonty dachów i inne.

Podział robót remontowych oraz modernizacyjnych na naprawy główne i roboty konserwacyjne planowany jest w oparciu o wykaz potrzeb remontowych, do którego zgodnie z umową na zarządzanie zobowiązany jest zarządca.

Tabela 26 PLANOWANE WYDATKI NA REMONTY I MODERNIZACJE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA W LATACH 2016 - 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Remonty budynków*	583 000	594 660	606 553	618 684	631 058
Termomodernizacja budynków	220 000	230 000	334 982	374 494	410 000
Remont dachów	60 000	61 200	62 424	63 672	64 945
Stolarka okienna i drzwiowa	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824
Rozbiórki budynków komunalnych	250 000	200 000	130 000	100 000	80 000
Usuwanie awarii w budynkach	20 000	20 400	20 808	21 224	21 648
Remonty klatek schodowych	83 000	84 660	86 354	88 081	89 842

Objaśnienie:

\*- remonty lokali pod zasiedlenie, przestawienie pieców, trzonów kuchennych, wymiana instalacji elektrycznej, remonty instalacji wodno - kanalizacyjnej, remonty ogólnobudowlane, wykonanie wentylacji grawitacyjnej i inne.

<sup>40</sup> art. 6b Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 ze zm.)

Wydatki z tytułu remontów ponoszone są przez właściciela zasobów, z wyłączeniem robót do których zgodnie z Ustawą<sup>40</sup> zobowiązany jest najemca lub zarządca zgodnie z zawartymi umowami.

Wydatki inwestycyjne dotyczą przede wszystkim realizacji Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2009 - 2015, który w znacznym stopniu poprawił standard mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce.

Tabela 27 PLANOWANE INWESTYCJE W ZAKRESIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIEDLCE W LATACH 2016 - 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	<b>8 545 536</b>	<b>8 503 036</b>	<b>8 503 036</b>	<b>8 503 036</b>	<b>8 503 036</b>
w tym:					
socjalne budownictwo mieszkaniowe	42 500	-	-	-	-
komunalne budownictwo mieszkaniowe	8 503 036	8 503 036	8 503 036	8 503 036	8 503 036

Na pozostałe wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce, składają się 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).

Tabela 28 PLANOWANE WYDATKI ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA SIEDLCE W LATACH 2016 - 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
koszty eksploatacji*	1 057 848	1 036 220	1 012 872	995 007	984 975
udział w kosztach eksploatacji wspólnot	264 811	264 678	264 454	259 164	253 981
zaliczki na remonty budynków wspólnot	343 834	343 661	342 973	341 944	340 236
media ( woda, ścieki, centralne ogrzewanie, gaz)	3 426 125	3 384 993	3 339 149	3 285 070	3 254 388

Objaśnienie:

\*-zakup usług zarządzania, administrowania i konserwacji budynków i terenów komunalnych

Wydatki niezależne od właściciela tj. wydatki na usługi (media tj. woda, ścieki, centralne ogrzewanie, gaz) dostarczane do lokali w nieruchomościach będących w 100% własnością gminy, do lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, budynkach prywatnych, budynkach prywatnych w przymusowym zarządzie, budynku Skarbu Państwa, budynkach będących we współwłasności, budynkach o nieunormowanym stanie prawnym (wydatki te są rozliczane, a obciążani są najemcy oraz osoby bezumownie korzystające z przedmiotowych mieszkań).

## Rozdział VIII

### **8.1. Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce.**

1. W latach 2016 - 2020 będą podejmowane działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.
2. Zostanie ograniczony zasób mieszkaniowy o złym stanie technicznym, poprzez wykwaterowanie mieszkańców, a dalszej kolejności rozbiórkę lub sprzedaż nieruchomości.
3. Podjęte będą działania mające na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali i osób bezumownie korzystających z lokali.
4. Współpraca z Krajowym Rejestrem Długów w celu skutecznej windykacji należności Gminy Miasta Siedlce w celu obniżenia zaległości czynszowych.
5. Składanie oferty wynajmu lokali socjalnych<sup>41</sup>, do których uprawnienie zostało nabyte na podstawie tytułów wykonawczych.
6. Przewiduje się zaktywizowanie pomocy przy dokonywaniu zamian z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności.
7. Gmina Miasto Siedlce będzie wspierać działania Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem dla osób nie posiadających pełnej zdolności kredytowej, a jednocześnie nie kwalifikujących się na uzyskanie prawa do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Siedlce ze względu na przekroczenie progu dochodowego.
8. Racjonalizacja wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali poprzez ciągłą aktualizację osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.
9. Intensyfikacja działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych w których sprzedaż została już rozpoczęta, ze względu na duże koszty ich utrzymania.
10. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.
11. Pomoc mieszkańcom miasta Siedlce w formie dodatku mieszkaniowego<sup>42</sup>, którego maksymalna wysokość wynosi 60% wydatków ponoszonych w związku z użytkowaniem lokali mieszkalnych.

Przewodniczący Rady  
Henryk Niedziółka

<sup>41</sup> art.66 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U.2014.121 ze zm.)

<sup>42</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2013.966 ze zm.)