



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 25 czerwca 2015 r.

Poz. 2063

UCHWAŁA NR VII/43/2015 RADY MIASTA KRASNYSTAW

z dnia 21 maja 2015 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Krasnystaw na lata 2015-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) oraz 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 poz. 150) – Rada Miasta Krasnystaw uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Krasnystaw na lata 2015-2019 w brzmieniu określonym w Załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krasnegostawu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Krasnystaw

Edward Kawęcki

Załącznik
do Uchwały Nr VII/43/2015
Rady Miasta Krasnystaw
z dnia 21 maja 2015

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KRASNYSTAW

WSTĘP

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Krasnystaw jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2014, poz. 150), zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów program powinien obejmować w szczególności:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy;
- II. Analizę potrzeb i plan remontów;
- III. Planowaną sprzedaż lokali;
- IV. Zasady polityki czynszowej;
- V. Sposób i zasady zarządzania gospodarką mieszkaniową;
- VI. Źródła finansowania gospodarki w kolejnych latach.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Krasnystaw. W szczególności mieszkaniowy zasób Miasta służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- a) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych;
- b) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie;
- c) którym Miasto Krasnystaw jest zobowiązane dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu;
- d) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych;
- e) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku

z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2015 – 2019 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Krasnystaw objęty wieloletnim programem według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. przedstawia się następująco:
 - a) 84 lokale o łącznej powierzchni 2 570,72 m², stanowiące wyłączną własność Miasta Krasnystaw;
 - b) 1 lokal mieszkalny o łącznej powierzchni 74,54 m², znajdujący się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 21;
 - c) 31 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 1 048,37 m².
2. Łącznie według stanu na miesiąc grudzień 2014 r. zarejestrowanych jest 185 osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw.
3. Obecnie Miasto Krasnystaw posiada do zrealizowania 16 wyroków sądowych (stan na miesiąc styczeń 2015 r.), nakazujących eksmisję z lokalu z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego.
4. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1

Rok	Zasób mieszkaniowy		
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale ogółem
2015	54	31	85
2016	54	31	85
2017	54	31	85
2018	66	43	97
2019	66	43	97

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw przedstawia poniższa tabela:

Tabela 2

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali
1.	Plac 3 Maja 19	9	3	6	dostateczny
2.	Plac 3 Maja 22	12	-	12	dostateczny
3.	Plac 3 Maja 22a	3	3	-	dostateczny
4.	Plac 3 Maja 22b	2	2	-	dostateczny
5.	ul. Lwowska 147	2	2	-	zły

	(stara część) lokale wyłączone z użytkowania				
6.	ul. Lwowska 147	5	5	-	dobry
7.	ul. Przemysłowa 11	3	3	-	dostateczny
8.	ul. Głowackiego 1	24	-	24	dobry
9.	ul. Kościelna 3	4	3	1	dobry
10.	ul. Kościelna 8	7	7	-	dostateczny
11.	ul. Kościelna 8a	4	4	-	zły
12.	ul. Partyzantów 19	10	-	10	dobry

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach.

1. Utrzymanie aktualnie posiadanego zasobu mieszkaniowego w nie pogorszonej formie technicznej uzależnione jest od stopnia realizacji planu potrzeb remontowych, o którym mowa w niniejszym punkcie.
2. Ze względu na wiek, ogólny stan techniczny budynków i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów technicznych i budowlanych wszystkie budynki wymagają remontów i modernizacji.
3. Podstawowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.
4. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta Krasnostaw przedstawia poniższa tabela:

Tabela 3

Rok	Budynek	Zakres prac	Przewidywany koszt (zł)	Źródło finansowania
2015	Przemysłowa 11	-remont elewacji i opaska odwodnieniowa	8 000	Budżet Miasta
	Plac 3 Maja 19	-remont korytarza wejściowego, klatki schodowej -montaż nawiewników wentylacyjnych okiennych	15 000 2 500	Budżet Miasta
	Plac 3 Maja 22	- remont klatki schodowej - montaż nawiewników wentylacyjnych okiennych	7 000 3 000	Budżet Miasta
	Plac 3 Maja 22 A,B	-remont komórek lokatorskich	8 000	Budżet Miasta
	Głowackiego 1	-remont piwnic (wydzielenie komórek lokatorskich)	8 000	Budżet Miasta
	Kościelna 8	-remont klatki schodowej i węzła sanitarnego ogólnego	7 000	Budżet Miasta
	Lwowska 147	-rozbiórka budynku	35 000	Budżet Miasta
2016	Głowackiego 1	-modernizacja instalacji		Budżet

		elektrycznej	70 000	Miasta
	Plac 3 Maja 19	-remont instalacji elektrycznej	18 000	Budżet Miasta
	Plac 3 Maja 22	-remont instalacji elektrycznej	25 000	Budżet Miasta
	Plac 3 Maja 22,22A,B	-niwelacja terenu wraz z wykonaniem nawierzchni z kostki brukowej -remont wentylacji -remont instalacji elektrycznej	40 000 3 500 6 100	Budżet Miasta
	Kościelna 8	-wentylacja w pomieszczeniach z urządzeniami grzejnymi	7 000	Budżet Miasta
	Kościelna 8A	-wentylacja -remont pokrycia dachowego -remont instalacji elektrycznej	2 500 3 000 2 800	Budżet Miasta
2017	Lwowska 147	-wykonanie zagospodarowania terenu przy budynku mieszkalnym (dojazdy, dojścia, parking, boks śmietnikowy)	60 000	Budżet Miasta
	Plac 3 Maja 22	-zmiana sposobu ogrzewania lokali na gazowe -doprowadzenie gazu do budynku -remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	140 000 26 000 20 000	Budżet Miasta
	Budynki różne	-dokumentacja techniczna remontu budynków przeznaczonych do budowy lub adaptacji na cele mieszkaniowe -wykonanie adaptacji lub budowy wielorodzinnego budynku socjalnego wykonanego w technologii modułowej	120 000 1 000 000	Budżet Miasta, Bank Gospodarstwa Krajowego
	Plac 3 Maja 19	-zmiana sposobu ogrzewania lokali na gazowe -doprowadzenie gazu do budynku -remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	120 000 25 000 18 000	Budżet Miasta
	Kościelna 8A	-remont elewacji	3 000	Budżet Miasta
	Plac 3 Maja 22 A	-częściowy remont elewacji	4 000	Budżet Miasta
	Przemysłowa 11	-remont instalacji elektrycznej	3 000	Budżet Miasta
	Kościelna 3	-remont instalacji elektrycznej w lokalach	5 000	Budżet Miasta
2018	Kościelna 3	-malowanie klatki schodowej -uporządkowanie podwórza	6 500	Budżet Miasta

		nieruchomości	5 000	
	Kościelna 8	-remont wspólnego węzła sanitarnego -remont instalacji elektrycznej w lokalach	3 500 8 500	Budżet Miasta
	Lwowska 147	-odnowienie wejść do budynku	1 400	Budżet Miasta
2019	Plac 3 Maja 19	-malowanie elewacji	15 000	Budżet Miasta
	Plac 3 Maja 22	-malowanie elewacji	20 000	Budżet Miasta

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Zasady sprzedaży mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy reguluje Uchwała Nr IV/34/2003 Rady Miasta Krasnegostawu z dnia 20 lutego 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Krasnystaw ze zm.
2. Na lata 2015-2019 nie przewiduje się sprzedaży z uwagi na małą ilość lokali mieszkalnych w zasobach Miasta.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wysokość czynszu najmu za lokale mieszkalne ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.
2. Dotychczas obowiązująca stawka czynszu w wysokości 2,58 zł/m² podnoszona będzie raz w roku, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie, co pozwoli na pełniejsze pokrycie kosztów remontowych i wydatków związanych z poprawą stanu technicznego gminnego zasobu.
3. Wysokość stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz socjalnych określa Burmistrz Krasnegostawu w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały.
4. Ustalona stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
5. Stawka czynszu podlega różnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne.
6. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu:

- 1) czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu wyposażenia mieszkania:
 - a) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazu przewodowego – 60%;
 - b) tylko z instalacją wodociągową – 80 %;
 - c) z instalacją wodno-kanalizacyjną – 100 %.
- 2) Czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - a) instalacja centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjna – 120%;
 - b) centralne ogrzewanie, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna, gaz przewodowy - 140 %.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. Działania skierowane na poprawę ścisłości czynszu.
 - 1) Dalsze działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców:
 - wezwania do zapłaty
 - wypowiedzenia umów najmu
 - wezwania przedsądowe
 - postępowania egzekucyjne
 - 2) Działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:
 - rozkładanie zaległości na raty (ugody)
 - odraczanie terminów płatności
 - umarzanie zaległości
 - 3) Kontynuacja programu odpracowywania długu przez najemców zadłużonych lokali.
 - 4) Kontynuacja programu zamiany lokali mieszkalnych.
9. Warunki obniżania czynszu zostały szczegółowo określone w Uchwale Nr V/24/2015 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Miasta Krasnystaw sprawuje Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Krasnymstawie.
2. Dopuszcza się zlecenie w drodze porozumienia Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej

Sp. z o. o. w Krasnymstawie określonego zakresu spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami.

3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Krasnystaw posiada swój udział, zasady sprawowania zarządu określają właściciele lokali poprzez podjęcie uchwały dotyczącej wyboru zarządu i zarządcy.
4. Reprezentantem Miasta, jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych, są pracownicy Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Krasnymstawie oraz właściwego Wydziału Urzędu Miasta Krasnystaw posiadający stosowne pełnomocnictwa.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019 będą dochody budżetu Miasta w wysokości zbliżonej do wpływów z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Corocznie w uchwale budżetowej Rada, po uwzględnieniu możliwości finansowych Miasta będzie planować środki, które zostaną przeznaczone na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
3. W latach 2015-2019 Miasto Krasnystaw przewiduje przeznaczyć na gospodarkę mieszkaniową następującą kwotę środków finansowych: 2015 – 426 000 zł, 2016 – 450 000 zł, 2017 – 750 000 zł, 2018 – 750 000 zł, 2019 – 750 000 zł.

Ponadto Miasto Krasnystaw planuje pozyskać środki finansowe z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego z przeznaczeniem na adaptację lub budowę lokali mieszkalnych.

VII. Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

1. Na koszty utrzymania gminnego zasobu mają wpływ:
 - 1) Koszty wynagrodzenia za zarząd zasobem mieszkaniowym przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Krasnymstawie
 - 2) Koszty bieżącej eksploatacji budynków;
 - 3) Koszty remontów kapitalnych i modernizacji;
 - 4) Wysokość zaliczek na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych.
 - 5) Wydatki inwestycyjne.

2. Przewidywane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2015-2019 przedstawia tabela 4.

Tabela 4

	Rodzaj kosztów	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób Miasta Krasnystaw	185 000,00	190 000,00	195 000,00	200 000,00	205 000,00
2.	Wydatki na remonty	155 000,00	160 000,00	165 000,00	170 000,00	175 000,00
3.	Środki finansowe przeznaczone na modernizacje budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe	-	-	300 000,00	300 000,00	300 000,00
4.	Wysokość zaliczek eksploatacyjnych będących udziałem Miasta Krasnystaw w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
5.	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu zasobem Miasta Krasnystaw przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2015-2019 należy dążyć do:

- 1) zapewnienia, w miarę możliwości odpowiedniej liczby lokali socjalnych dla osób posiadających uprawnienia do ich otrzymania;
- 2) zapewnienia, w miarę możliwości odpowiedniej liczby lokali zamiennych, przeznaczonych

- do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin (osób) przekwaterowanych z budynków przeznaczonych do modernizacji, remontu;
- 3) pozyskiwanie środków przeznaczonych na remonty lokali mieszkalnych i budynków, w tym remonty lokali socjalnych i zamiennych;
 - 4) doskonalenie procedur w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy;
 - 5) podejmowania działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego.
2. Z uwagi na małą ilość lokali mieszkalnych w zasobach Miasta Krasnystaw na lata 2015-2019 nie przewiduje się sprzedaży.