



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 25 września 2015 r.

Poz. 2925

UCHWAŁA NR X/71/15 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska na lata 2015-2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 i pkt 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013r. 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 r. poz. 150) **Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska na lata 2015-2020 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXI/193/12 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 30 sierpnia 2012r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska na lata 2012-2020 oraz uchwała Nr VIII/49/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska na lata 2015-2020.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Dariusz Litwiniuk

Załącznik
do uchwały nr X/71/15
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Biała Podlaska na lata 2015 - 2020

Rozdział 1

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego miasta Biała Podlaska w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku charakterystyka mieszkaniowego zasobu miasta Biała Podlaska przedstawia się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa w m ² | Ilość osób zamieszkujących | Ilość lokali z dodatkiem mieszkaniowym |
|---|---|--------------|--|----------------------------|--|
| Będące w zarządzie ZGL sp. z o. o. | | | | | |
| 1 | Lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska | 33 | 1282,78 | 73 | 6 |
| 2. | Lokale położone w budynkach stanowiących własność ZGL sp. z o. o. | 431 | 15173,19 | 1067 | 172 |
| 3. | Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem ZGL sp. z o. o. | 468 | 20231,99 | 1464 | 141 |
| 4. | Lokale położone w budynkach prywatnych i własnościach mieszanych (współwłasność) | 161 | 54490,62 | 380 | 58 |
| | Razem | 1093 | 42178,58 | 2984 | 377 |
| Będące poza zarządem ZGL sp. z o. o. | | | | | |
| 1. | Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem ZGL sp. z o. o. | 77 | 3516,54 | 220 | 18 |
| 2. | Lokale położone w budynkach prywatnych i własnościach mieszanych (współwłasność). | - | - | - | - |
| | Razem | 77 | 3516,54 | 220 | 18 |

Statystyka zadłużeń dla lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Biała Podlaska (zaległości równe i wyższe niż jeden miesiąc):

| Stan na dzień | Rodzaj własności | Liczba lokali z zadłużeniem | Wartość zadłużeń ogółem (tys. zł) * | Ilość zawartych ugód |
|------------------|--|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| grudzień 2014 r. | Lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska | 21 | 44,4 | 3 |
| | Lokale położone w budynkach stanowiących własność ZGL sp. z o. o. | 158 | 315,5 | 24 |
| | Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem ZGL sp. z o. o. | 88 | 234,2 | 19 |
| | Lokale położone w budynkach prywatnych i własnościach mieszanych (współwłasność) | 54 | 87,5 | 4 |
| | Razem | 321 | 681,6 | 50 |

* Zadłużenia bez kosztów sądowych i odsetek

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

| Rok | Ilość lokali | | Zakładana sprzedaż i wyburzenia | Uzysk lokali w wyniku budowy | Stan ogółem | |
|------|--------------|----------|---------------------------------|------------------------------|-------------|----------|
| | mieszkalne | socjalne | | | mieszkalne | socjalne |
| 2015 | 1023 | 147 | 150/* | | 873 | 147 |
| 2016 | 873 | 147 | 100 | | 773 | 147 |
| 2017 | 773 | 147 | 50 | 62/ ¹ | 785 | 147 |
| 2018 | 785 | 147 | 20 | - | 765 | 147 |
| 2019 | 765 | 147 | 20 | 62/ ² | 807 | 147 |
| 2020 | 807 | 147 | 20 | - | 787 | 147 |

/* - pod warunkiem rozpoczęcia sprzedaży we wrześniu 2015r.

/¹ - pod warunkiem rozpoczęcia budowy budynku w 2016r. (dokumentacja i pozwolenie na budowę są aktualne)

/² - pod warunkiem rozpoczęcia budowy budynku w 2017r. (dokumentacja i pozwolenie na budowę są aktualne)

Określenie stanu technicznego zasobu.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

**Ocena stanu technicznego budynków stanowiących
mieszkaniowy zasób miasta Biała Podlaska określona w %**

Charakterystyka zasobu

Stan dobry (budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego)

40,45 % zasobu

Stan średni (jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 2 lat)

38,76% zasobu

Stan zły - budynek wymaga pilnego remontu (w okresie 1 roku) w zakresie przynajmniej 1 elementu (np. konstrukcji, pokrycia dachowego, stolarki, instalacji).

20,79% zasobu

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego
własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska

| Rok budowy | Ilość budynków | Ilość lokali |
|----------------|----------------|--------------|
| do 1903 | 4 | 23 |
| 1904-1933 | 2 | 7 |
| 1934-1953 | - | - |
| 1954-1993 | 2 | 2 |
| 1994 i młodsze | 1 | 1 |

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego
własność ZGL Sp. z o. o.

| Rok budowy | Ilość budynków | Ilość lokali |
|----------------|----------------|--------------|
| do 1903 | 36 | 139 |
| 1904- 1933 | 22 | 107 |
| 1934-1953 | 1 | 3 |
| 1954- 1993 | 6 | 35 |
| 1994 i młodsze | 3 | 147 |

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego
własność Wspólnot Mieszk. z udziałem ZGL Sp. z o. o.

| Rok budowy | Ilość budynków | Ilość lokali |
|----------------|----------------|--------------|
| do 1903 | 2 | 4 |
| 1904-1933 | 2 | 10 |
| 1934-1953 | - | - |
| 1954- 1993 | 47 | 454 |
| 1994 i młodsze | 0 | 0 |

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego
budynki prywatne i własności mieszane (współwłasność)

| Rok budowy | Ilość budynków | Ilość lokali |
|----------------|----------------|--------------|
| do 1903 | 24 | 125 |
| 1904-1933 | 10 | 36 |
| 1934-1953 | - | - |
| 1954- 1993 | - | - |
| 1994 i młodsze | - | - |

Rozdział 2**Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu.**

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali będących w zarządzie Zakładu Gospodarki Lokalowej sp. z o. o. ustalane są przez ww. spółkę w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie przepisami Prawa Budowlanego, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli ze strony zarządcy.
2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu miasta Biała Podlaska będzie ulegał systematycznej poprawie w miarę dalszego dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe.
3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą przez zarządcę plany rzeczowo - finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w kolejnych latach.

**Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób
miasta Biała Podlaska na lata 2015 -2020**

| Rodzaj prac (zakres remontu) | Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł) | | | | | |
|--|---|------------|-----------|------------|-----------|------------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Remonty dachów | 30 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Remonty kominów i wentylacji | 10 | 5 | 5 | | 5 | |
| Remonty instalacji wod - kan (wymiana) | - | - | - | | | |
| Remonty instalacji gazowej (wymiana) | - | - | - | | | |
| Remonty instalacji elektrycznej (wymiana) | 5 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Remonty balkonów i izolacji budynków, wymiana stropów, schodów | - | - | | | | |
| Remont (naprawa) elewacji | 170 | 200 | | 200 | | 200 |
| Malowanie klatek schodowych | 20 | 30 | 30 | 50 | 30 | 50 |
| Sporządzanie dokumentacji i ekspertyz | - | - | | | | |
| Inne | - | - | | | | |
| Razem | 235 | 280 | 81 | 296 | 81 | 296 |

**Potrzeby dotyczące remontów mieszkań stanowiących mieszkaniowy zasób
miasta Biała Podlaska na lata 2015 -2020**

| Lp. | Rodzaj prac | Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł) | | | | | |
|-----|--|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 1 | Remont lokali wolnych tzw. pustostanów | 150 | 150 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| 2 | Wymiana stolarki okiennej | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 |
| 3 | Przestawienie pieców lub montaż innego środka grzewczego | 120 | 120 | 130 | 130 | 130 | 130 |
| 4 | Wymiana podłóg | 10 | 10 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 5 | Odgrzybianie lokali | 20 | 20 | 30 | 50 | 50 | 50 |
| 6 | Wymiana instalacji | 30 | 30 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 7 | Inne | 100 | 100 | 165 | 150 | 150 | 150 |
| | Razem | 580 | 600 | 735 | 740 | 740 | 740 |

Do budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej wymagających remontu głównego zaliczyć należy:

- Prosta 25 i 27 – 17 lokali mieszkalnych (17 zamieszkałych)
- Łomaska 20 – 6 lokali mieszkalnych (6 zamieszkałych)
- Cicha 13A – 1 lokal mieszkalny (1 zamieszkały)
- Wąska 17 i 15 – 21 lokali mieszkalnych (21 zamieszkałych)
- Pocztowa 5 – 6 lokali mieszkalnych (6 zamieszkałych)
- Moniuszki 6, 21 i 22 – 18 lokali mieszkalnych (18 zamieszkałych)
- Łazienna 1 – 7 lokali mieszkalnych (7 zamieszkałych)

W związku z planowanymi remontami zakłada się zamianę w poszczególnych latach:

- 2015 – 10 lokali mieszkalnych
- 2016 – 10 lokali mieszkalnych
- 2017 – 13 lokali mieszkalnych
- 2018 – 14 lokali mieszkalnych
- 2019 – 14 lokali mieszkalnych
- 2020 – 15 lokali mieszkalnych

Prognozowane potrzeby na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych przedstawiają się następująco:

- Rok 2015 – 815 tys. zł
- Rok 2016 – 880 tys. zł.
- Rok 2017 – 816 tys. zł.
- Rok 2018 – 1036 tys. zł.
- Rok 2019 – 821 tys. zł.
- Rok 2020 – 1036 tys. zł.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali.

Zasoby mieszkaniowe miasta Biała Podlaska spełniają zarówno funkcję mieszkań o charakterze powszechnym jak i funkcję socjalną. Ze względu na warunki ekonomiczne najemców lokali oraz świadomość obowiązków, jakie pociąga za sobą prawo własności lokalu trudno jest precyzyjnie zaplanować proces ich prywatyzacji .

Prognozowana sprzedaż lokali

| rok | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|
| ilość | 150 | 100 | 50 | 20 | 20 | 20 |

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

Polityka czynszowa stanowi jeden z podstawowych elementów programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania budynków czynszowych. Czynsze za mieszkania zapewniają ekonomicznie prawidłową gospodarkę lokalami, gdy wynoszą przynajmniej 3% kosztów odtworzenia zasobów w skali roku.

Obecnie najwyższy czynsz za najem mieszkania wynosi 4,72zł/m², co stanowi 1,8 % kosztów odtworzenia w skali roku, a najniższy 0,98 zł/m² co daje 0,35% wartości odtworzeniowej.

Uznaje się za konieczne, aby do roku 2016 zoptymalizować stawki czynszu uwzględniając uwarunkowania dotyczące budynków i lokali oraz warunki ekonomiczne najemców.

Za czynniki zmniejszające lub zwiększające wartość użytkową lokalu uznaje się:

1. położenie lokalu

- usytuowanie lokalu w suterenie lub na poddaszu (-5%)
- usytuowanie lokalu na parterze lub czwartym piętrze (-5%)
- usytuowanie lokalu na I i II piętrze (+5%)
- mieszkania jednoizbowe (-5%)
- ciemna kuchnia (-5%)

2. stan techniczny budynku

- ponad przeciętny (+5%)
- poniżej przeciętny (-5%)
- przeciętny (0)

Przy czym:

- stan przeciętny- budynki wybudowane w okresie 1945 – 1995r. oraz budynki, w których przeprowadzony został remont w zakresie elementów zewnętrznych (elewacja, dach)
- stan ponad przeciętny – dotyczy budynków, w których przeprowadzono remont kapitalny bądź remont w zakresie elementów zewnętrznych (elewacja, dach) i co najmniej jednej instalacji wewnętrznej (np. instalacji centralnego ogrzewania, albo wodociągowej, kanalizacyjnej) a także budynki oddane do użytku po 1995r.
- stan poniżej przeciętnego - pozostałe budynki nie mieszczące się w stanie przeciętnym i ponad przeciętnym

3. położenie budynku

- budynek usytuowany w centrum miasta* (+5)
- pozostałe budynki (0)

*/ za budynek położony w centrum miasta uważa się budynki znajdujące się w granicach obszaru urbanistycznego miasta objętego nadzorem konserwatora zabytków

4. wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne

(przy założeniu że lokal wyposażony w łazienkę, w.c., instalacje c.o. i c.c.w.. oraz wyposażone instalację gazową lub elektryczną do zasilania płyt kuchennych stanowi 100% bazy potrzebnej do ustalenia stawki czynszu.)

- lokal z łazienką ,wc, instalacją wod.-kan. bez jednej z instalacji (gazu, c.o. lub c.c.w.)
90 % stawki bazowej
- lokal z łazienką ,wc, instalacją wod.-kan.bez dwóch z instalacji (gazu, c.o. lub c.c.w.)
80 % stawki bazowej
- lokal z łazienką, wc, instalacją wod.-kan. c.o. - etażowe, c.c.w. - instalacja elektryczna
70 % stawki bazowej
- lokal wyposażony w łazienkę (w.c. w łazience lub korytarzu) z instalacją wod.-kan
60 % stawki bazowej
- lokal z w.c. i instalacją wod.-kan.
50% stawki bazowej
- lokal bez instalacji wod.-kan.
40 % stawki bazowej

Rozdział 5**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Biała Podlaska**

Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Biała Podlaska zajmuje się Zakład Gospodarki Lokalowej sp. z o.o. i nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

Rozdział 6**Źródła finansowania gospodarki zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach.**

Źródłem finansowania gospodarki zasobem mieszkaniowym miasta Biała Podlaska jest budżet Zakładu Gospodarki Lokalowej Sp. z o. o. w Białej Podlaskiej, na który składają się czynsze z lokali mieszkalnych oraz przychody z gospodarki poza mieszkaniowej.

Planowane przychody

| Wyszczególnienie | Jedn. | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Przychody efektywne ogółem | | 6 317 307 | 6 991 574 | 7 324 921 | 7 544 699 | 7 902 136 | 8139 200 |
| czynsz z lokali mieszkalnych | | | | | | | |
| Powierzchnia | m ² | 49 262 | 49 262 | 51 262 | 51 262 | 53 262 | 53 262 |
| Stawka czynszu uśredniona | zł/m ² | 4,09 | 5,00 | 5,15 | 5,30 | 5,46 | 5,63 |
| Przychody ogółem | zł/rok | 2 415 252 | 2 955 720 | 3 167 992 | 3 263 031 | 3 492 050 | 3 596 811 |
| czynsz z pomieszczeń gospodarczych | | | | | | | |
| Powierzchnia | m ² | 1 667 | 1 667 | 1 667 | 1 667 | 1 667 | 1 667 |
| Stawka czynszu uśredniona | zł/m ² | 2,01 | 2,21 | 2,27 | 2,34 | 2,41 | 2,48 |
| Przychody ogółem | zł/rok | 40 136 | 44 149 | 45 474 | 46 838 | 48 243 | 49 491 |
| czynsz z lokali użytkowych | | | | | | | |
| Powierzchnia | m ² | 10 903 | 10 903 | 10 903 | 10 903 | 10 903 | 10 903 |
| Stawka czynszu uśredniona | zł/m ² | 21,61 | 22,31 | 22,98 | 23,66 | 24,37 | 25,11 |
| Przychody ogółem | zł/rok | 2 827 920 | 2 918 413 | 3 005 966 | 3 096 145 | 3 189 029 | 3 284 700 |
| przychody z zarządzania nieruchomościami | | | | | | | |
| Utrzymanie czystości | | 304 365 | 315 931 | 325 409 | 335 171 | 335 227 | 355 583 |
| Konserwacje i naprawy bieżące | | 192 458 | 199 771 | 205 764 | 211 937 | 218 295 | 224 844 |
| Administrowanie | | 537 176 | 557 589 | 574 316 | 591 546 | 609 292 | 627 571 |
| Przychody ogółem | | 1 033 999 | 1 073 291 | 1 105 490 | 1 138 655 | 1 172 814 | 1 207 999 |

Wysokość wydatków wg rodzajów w latach 2015-2020

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego miasta Biała Podlaska są nierozzerwalnie związane z polityką czynszową i stanowią element budżetu Zakładu Gospodarki Lokalowej sp. z o. o. w Białej Podlaskiej.

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego miasta Biała Podlaska na lata 2015-2020.

| Wyszczególnienie | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Koszty utrzymania i zarządu | 4 146 177 | 4 303 732 | 4 432 844 | 4 565 829 | 4 702 804 | 4 843 888 |
| Potrzeby remontowe | 815 000 | 880 000 | 816 000 | 1 036 000 | 821 000 | 1 036 000 |
| Fundusz remontowy na WMN | 495 518 | 514 348 | 495 000 | 480 000 | 466 000 | 455 000 |
| Koszty ogółem | 5 456 695 | 5 698 080 | 5 742 844 | 6 081 829 | 5 989 804 | 6 334 888 |
| Przychody ogółem | 6 317 307 | 6 991 574 | 7 324 921 | 7 554 669 | 7 902 136 | 8 139 200 |
| Wydatki inwestycyjne | 500 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |

Rozdział 7**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.**

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
2. bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
3. wdrażania planu odpracowywania długów przez osoby zalegające z zapłatą należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne z miejskiego zasobu nieruchomości.
4. stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
5. likwidacja miejskich nakładów gminy we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali
6. przygotowanie i realizacja inwestycji budowy nowych lokali gminnych.
7. wygospodarowanie z miejskiego zasobu mieszkaniowego lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe, bądź pozyskanie takich pomieszczeń do gminnego zasobu od innych podmiotów, w tym z miejscowości pobliskich, przez które należy rozumieć miejscowości połączone z miastem Biała Podlaska komunikacją miejską.
8. realizowanie zamian lokali zgodnie z planowanym w rozdziale 2 harmonogramem.