



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 29 grudnia 2015 r.

Poz. 5456

### UCHWAŁA NR XV/96/15 RADY MIEJSKIEJ W JANOWIE LUBELSKIM

z dnia 25 listopada 2015 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów Lubelski.**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.), Rada Miejska uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów Lubelski na lata 2015 – 2019” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2.** Uchyla się uchwałę Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim nr XI/66/15 z 14 lipca 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów Lubelski.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Janowa Lubelskiego.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Ewa Janus**

Załącznik do Uchwały Nr XV/96/15  
Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim  
z dnia 25 listopada 2015 r.

**WIELOLETNI  
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY JANÓW LUBELSKI  
W LATACH 2015-2019**

**Rozdział 1.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Obowiązek uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nałożony został mocą art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Program uwzględnia zadania gminy nałożone ustawą i jest kontynuacją działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej czyli zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Realizacja tych zadań następować będzie głównie w oparciu o posiadany własny zasób mieszkaniowy, w tym budynek - biurowiec przy ul. Objazdowej w Janowie Lubelskim, pozyskany od Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Stalowej Woli S.A.

Z uwagi na zauważalny wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia, wynikające z wyroków sądowych orzekających eksmisję, działania gminy będą musiały się koncentrować wokół pozyskania tego typu zasobu.

Nie mniej istotnym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem poprzez utrzymanie jego stanu na dobrym poziomie technicznym.

**Rozdział 2.  
PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO  
GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE  
I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale położone w wielorodzinnych budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem własnościowym Gminy Janów Lubelski, zwanej dalej „Gminą”, a także lokale socjalne znajdujące się w budynku wielorodzinnym stanowiącym w całości własność Gminy.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. mieszkaniowy zasób Gminy obejmował 49 lokali, których wielkość i struktura przedstawia tabela nr 1.

**Tabela nr 1.**

	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych w budynkach	Liczba lokali gminnych	Powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych w budynkach ogółem (m <sup>2</sup> )	W tym całkowita powierzchnia lokali gminnych (m <sup>2</sup> )	udział gminy we własności %
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	12	258	33	12106,16	1 462,58	12,08
Lokale mieszkalne socjalne w wielorodzinnym budynku stanowią własność gminy	1	16	16	243,47	243,47	100

Razem:	13	274	49	12 349,63	1 706,05	
--------	----	-----	----	-----------	----------	--

2. Spośród 49 lokali, 16 lokali stanowi zasób o obniżonej wartości użytkowej – lokale socjalne, wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową z sieci miejskiej i podłączone do sieci sanitarnej (wspólna toaleta w budynku). W pozostałych lokalach 13 nie posiada c.o. (wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną i łazienkę).

### 3. Prognoza zmian w wielkości zasobu:

Zasób mieszkaniowy Gminy w latach 2015 – 2019 ulegać będzie zmianom. Powodem będzie zarówno planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców, jak również w związku z planowanym przeprowadzeniem prac adaptacyjnych w budynku pozyskanym od PKS SA w Stalowej Woli, położonym przy ul. Objazdowej w Janowie Lubelskim, z przeznaczeniem na lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób Gminy.

Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2015 – 2019 obrazuje tabela nr 2. W tabeli uwzględniono sprzedaż 10 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy ich dotychczasowym najemcom, a także planowane lokale powstałe w wyniku planowanych prac adaptacyjnych w budynku byłego biurowca PKS SA w Stalowej Woli.

**Tabela nr 2.**

Prognoza zmian zasobu mieszkaniowego w latach	2015	2016	2017	2018	2019
Sprzedaż lokali najemcom	2	2	2	2	2
Pozyskane lokale mieszkalne do zasobu gminy ogólnie	-	-	-	15	-
w tym socjalne				5	

4. Utrzymana będzie dotychczasowa zasada, aby lokale w budynkach o niższym standardzie, pozyskane z naturalnego ruchu ludności, jak i w wyniku przekwaterowania dotychczasowych lokatorów z umowami na czas nieoznaczony, przeznaczać na wynajem, jako lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

5. Wydzielenia lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń z zasobu mieszkaniowego gminy dokonuje Burmistrz Janowa Lubelskiego.

6. Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny lokali są między innymi; wiek lokalu, stan instalacji wewnętrznych, stan stolarki okiennej i drzwiowej, stan podłóg i ścian oraz sposób utrzymywania i użytkowania lokalu. Charakterystyka stanu technicznego lokali dokonywana jest w trzech grupach kwalifikacyjnych:

**I. Stan zły** – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu ( w okresie 1 roku), co najmniej jednego elementu np. instalacji wewnętrznej, stolarki okiennej lub drzwiowej.

**II. Stan średni** – w okresie do 2 lat zajdzie potrzeba dokonania remontu lub wymiany jednego z elementów instalacji np. instalacji wewnętrznej, stolarki okiennej lub drzwiowej.

**III. Stan dobry** – nie zachodzi potrzeba remontu lokalu w okresie obowiązywania programu.

Stan techniczny lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31 grudnia 2014 r.

Określenie stanu technicznego lokali socjalnych		
Zły	Średni	Dobry
15 %	25 %	60 %

Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na lata 2015 - 2019.

Lata	2015	2016	2017	2018	2019
Zły	15%	0%	0%	0%	0%
Średni	25%	25%	15%	10%	5%

Dobry	60%	75%	85%	90%	95%
-------	-----	-----	-----	-----	-----

Stan techniczny pozostałych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31 grudnia 2014 r.

Określenie stanu technicznego lokali socjalnych		
Zły	Średni	Dobry
6 %	36 %	58 %

Prognoza stanu technicznego pozostałych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na lata 2015 - 2019.

Lata	2015	2016	2017	2018	2019
Zły	6%	3%	0%	0%	0%
Średni	36%	30%	27%	21%	15%
Dobry	58%	67%	73%	79%	85%

Lokale mieszkalne inne niż lokale socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gmina nadal będzie uczestniczyć w kosztach remontów ogólnych budynków tychże wspólnot mieszkaniowych w wysokości określonej uchwałami wspólnot; szacuje się, że utrzymany zostanie dotychczasowy trend podejmowania działań modernizacyjnych prowadzących do podwyższenia standardu budynków.

### Rozdział 3.

#### ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

1. Stan techniczny własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczna ocena stopnia ich zużycia, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitałnych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

wiek budynku, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania budynków, a także wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych napraw i remontów.

Cele polityki remontowej nieruchomości:

- utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym oraz dbałość o sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, instalację elektryczną oraz niskie zużycie ciepła poprzez termomodernizację budynków,
- określenie kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu Gminy,
- zmiernianie do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, co zmniejszy środki finansowe na usuwanie stanów awaryjnych.

Potrzeby remontowo - modernizacyjne zasobu wynikające z okresowych kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków i lokali przedstawia poniższa tabela. Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, w latach 2015 -2019, aby utrzymać zasób w stanie nie pogarszającym się.

Rok	Zakres remontów i modernizacji	Szacunkowy koszt (zł)	Szacunkowy koszt ogółem (zł)
2015	<p>Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg. uchwał bieżąco podejmowanych przez wspólnoty.</p> <p>Bieżące remonty w lokalach mieszkaniowych stanowiących własność gminy Janów Lubelski w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wymiana pieca grzewczego w lokalu ul. Ogrodowa 10/13</li> <li>- wymiana stolarki okiennej w lokalu ul. Wiejska 34/13</li> <li>- wymiana podłóg w lokalu ul. Ogrodowa 10/3</li> <li>- remont lokalu socjalnego przy ul. 3-go Maja 13/12 (wymiana okna ,drzwi i podłóg)</li> <li>- remont toalety wspólnej w budynku przy ul. 3-go Maja 13.</li> </ul> <p>Bieżące koszty eksploatacyjne i naprawcze</p> <p>Wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej oraz dokumentacji technicznej na</p>	<p>10 000,00</p> <p>3 000,00</p> <p>4 000,00</p> <p>3 000,00</p> <p>7 000,00</p> <p>3 000,00</p> <p>10 000,00</p>	90 000,00

	<i>adaptację budynku na cele mieszkaniowe pozyskanego od Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej Stalowa Wola Sp. z o. o. przy ul. Objazdowej</i>	50 000,00	
2016	<i>Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg. uchwał wspólnot. Bieżące remonty oraz modernizacja w lokalach mieszkaniowych stanowiących własność gminy Janów Lubelski w tym: - wymiana pieców w lokalach socjalnych ( lokal nr 8 i 9 przy ul. 3-go Maja 13) - dalsza wymiana stolarki okiennej w lokalu przy ul. Wiejska 34/13 - modernizacja podłóg i instalacji grzewczej w lokalu przy ul. Ogrodowa 12/8 i 14/3. Remont korytarza w budynku przy ul. 3-go Maja 13 budynek z lokalami socjalnymi Bieżące koszty eksploatacyjne i naprawcze Rozpoczęcie prac adaptacyjnych budynku przy ul. Objazdowej.</i>	10 000,00  7 000,00 3 000,00 10 000,00 10 000,00 10 000,00	150 000,00
2017	<i>Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg. uchwał wspólnot. Bieżące remonty oraz modernizacja w lokalach mieszkaniowych stanowiących własność gminy Janów Lubelski w tym: - wymiana pieców w lokalach socjalnych ( lokal nr 8a i 7 przy ul. 3-go Maja 13) - remont lokalu socjalnego przy ul. 3-go Maja 13/7 w zakresie podłóg i ścian - wymiana stolarki okiennej w lokalu przy ul. Wiejska 36/19 Modernizacja lokali przy ul. 8-go września 3/6 i 2/14 w zakresie podłóg, wymiana instalacji wod. –kan. Wymiana drzwi wejściowych do budynku przy ul. 3-go Maja 13 oraz modernizacja piwnic w tym budynku. Bieżące koszty eksploatacyjne i naprawcze Kontynuacja prac adaptacyjnych budynku przy ul. Objazdowej.</i>	15 000,00  5 000,00 5 000,00 5 000,00 10 000,00  15 000,00  15 000,00 200 000,00	270 000,00
2018	<i>Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg. uchwał wspólnot. Bieżące remonty oraz modernizacja w lokalach mieszkaniowych stanowiących własność gminy Janów Lubelski w tym: - wymiana pieców w lokalach socjalnych ( lokal nr 6 i 70 przy ul. 3-go Maja 13) - remont lokalu socjalnego przy ul. 3-go Maja 13/6 w zakresie podłóg, okna i drzwi wejściowych, - wymiana stolarki drzwiowej w lokalu przy ul. Wiejska 34/13, ul. 8-go Września 3/3 Modernizacja lokali przy ul. 8-go września 3/4 i ul. Ogrodowa 12/9 w zakresie podłóg, wymiana instalacji wod. –kan. Wymiana pokrycia dachowego przy ul. 3-go Maja 13. Bieżące koszty eksploatacyjne i naprawcze Zakończenie prac adaptacyjnych budynku przy ul. Objazdowej.</i>	15 000,00  5 000,00 5 000,00  5 000,00 10 000,00  15 000,00 15 000,00 200 000,00	270 000,00
2019	<i>Współudział w finansowaniu remontów budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy wg. uchwał wspólnot. Bieżące remonty oraz modernizacja w lokalach mieszkaniowych stanowiących własność gminy Janów Lubelski w tym: - wymiana instalacji grzewczej na c.o. w lokalach przy ul. Ogrodowa 10/3 i 10/6 Modernizacja i wymiana stolarki drzwiowej i podłóg w lokalu przy ul. 8-go września 2/21 i 2/23. Wymiana orywnowania przy ul. 3-go Maja 13 oraz modernizacja toalety wspólnej. Bieżące koszty eksploatacyjne i naprawcze</i>	15 000,00  15 000,00 10 000,00  15 000,00 15 000,00	70 000,00

#### Rozdział 4.

#### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

1. Sprzedaż lokali na rzecz najemców odbywać się będzie w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim nr XXXV/247/06 z dnia 10 kwietnia 2006 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny lokali mieszkalnych /Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 139 z dnia 18 sierpnia 2006 r./, zmieniona uchwałą nr VI/43/07 z dnia 19 marca 2007 r. /Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 99 z dnia 6 czerwca 2007 r./.

2. W oparciu o analizę wielkości sprzedaży w ostatnich latach i panującą sytuację na rynku nieruchomości - szacuje się sprzedaż w latach 2015-2019 w ilości 2 lokali rocznie.

3. Zasoby mieszkaniowe o najniższym standardzie wyposażenia winny pozostać własnością gminy i pełnić rolę lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

**Rozdział 5.****ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz obejmuje m.in.: wszystkie niezbędne koszty utrzymania budynków, lokali mieszkalnych i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz terenów przydomowych.

3. Stawki czynszu dla lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy ustala Burmistrz na podstawie zarządzenia.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, gazu, energii elektrycznej (części wspólne), wody, odbiór nieczystości ciekłych i odpadów, ubezpieczenie budynku, usługi kominiarskie itp.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Burmistrz, określając stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do uwzględnienia ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

7. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- lokal z c.o., z c.c.w. oraz z instalacją gazową z sieci ..... +10%
- docieplenie budynku ..... +5%

8. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- a) lokale bez instalacji centralnego ogrzewania w lokalu ..... -10%
- b) lokale usytuowane na IV kondygnacji oraz lokale usytuowane na parterze ..... -10%
- c) położenie budynku w odległości powyżej 3 km od granic miasta po linii najbliższej ..... - 5%
- d) brak docieplenia budynku - ..... - 5%
- e) mieszkania w budynku o średnim stanie technicznym ul. 8 – go Września 3/6 i 2/14 ..... - 5%

**Rozdział 6.****SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania,
- c) zapewnienie właściwej eksploatacji nieruchomości,
- d) bieżące administrowanie nieruchomością.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy, wykonuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej sp.z o.o. w Janowie Lubelskim.

3. W/w spółka zarządza (administruje) w imieniu Gminy nieruchomościami stanowiącymi jej własność, realizuje politykę mieszkaniową Gminy oraz współpracuje z innymi podmiotami prowadzącymi zarządzanie lokalami mieszkalnymi.

4. W okresie obowiązywania planu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobie gminy.

**Rozdział 7.****ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2015 - 2019**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 - 2019 będą:

- 1/ wpływy z opłat czynszowych lokali mieszkalnych,
- 2/ nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki lokalami użytkowymi,
- 3/ dochody własne Gminy,
- 4/ środki budżetu państwa na finansowe wsparcie tworzenia lokali socjalnych,
- 5/ preferencyjne kredyty oraz dotacje z Banku Gospodarstwa Krajowego.

**Rozdział 8.****WYSOKOŚĆ PLANOWANYCH WYDATKÓW ZWIĄZANYCH****Z MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Rodzaj wydatku (w tys. zł)	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji	10	10	15	15	15
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych	10	10	15	15	15
Koszty remontów budynków i lokali gminnych	10	10	15	15	15
Koszty modernizacji lokali w zasobie mieszkaniowym gminy	-	10	10	10	10
Wpłaty na fundusz remontowy wspólnot	10	10	15	15	15
Koszty inwestycyjne	50	100	200	200	0
Razem wydatki	90	150	270	270	70

**Rozdział 9.****OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. Dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, w których Gmina jest właścicielem tylko jednego lokalu.
2. Podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy.
3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.
4. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez adaptację budynku – biurowca na cele mieszkaniowe pozyskanego od PKS w Stalowej Woli S.A., położonego przy ul. Objazdowej w Janowie Lubelskim.
5. Niezbędny zakreszramian lokali związanych z remontami budynków i lokali: zakres planowanych napraw, remontów i modernizacji lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy w latach 2015 – 2019 nie powoduje konieczności zabezpieczenia lokali zamiennych.
6. W okresie obowiązywania planu przewiduje się sprzedaż 10 lokali mieszkalnych, innych niż lokale socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy ich dotychczasowym najemcom.