



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 24 października 2017 r.

Poz. 4027

UCHWAŁA NR LXII/142/17 RADY MIASTA REJOWIEC FABRYCZNY

z dnia 29 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 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 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.) – Rada Miasta Rejowiec Fabryczny uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXV/161/12 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rejowiec Fabryczny.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rejowiec Fabryczny.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Szwed

Załącznik
do uchwały nr XLII/142/17
Rady Miasta Rejowiec Fabryczny
z dnia 29 września 2017 r.

MIASTO REJOWIEC FABRYCZNY

WIELOLETNI PROGRAM

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

MIASTA REJOWIEC FABRYCZNY

NA LATA 2017 - 2023

Wrzesień 2017

WSTĘP

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym jest ustawowym obowiązkiem gminy i powinien być opracowany na co najmniej 5 lat. Zgodnie z postanowieniami art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.), **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rejowiec Fabryczny został opracowany na lata 2017 – 2023.**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty jest zadaniem własnym gminy. Gmina realizuje to zadanie poprzez nakłady na bieżące utrzymanie, remonty i modernizacje istniejących zasobów mieszkaniowych.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rejowiec Fabryczny obejmuje:

1. Stan i wielkość zasobu mieszkaniowego miasta.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach.
6. 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.
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
8. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

1. STAN I WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA

1.1. ZASÓB MIESZKANIOWY W DYSPOZYCJI MIASTA

Mieszkaniowy zasób Miasta, ze względu na wyposażenie techniczne dzieli się na budynki standardowe i substandardowe.

Zasoby mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność miasta na dzień 31.08. 2017 r.

- 1) ilość budynków: 13 wielorodzinnych, 2 domy jednorodzinne,
– ogółem 15 budynków.
- 2) ilość mieszkań ogółem - 121
w tym:
 - a) standard - 44
w tym: lokale we wspólnotach
mieszkaniowych - 22
 - b) substandard - 77
- 3) powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem - 5.233,70 m²
w tym: standard - 2.213,50 m²
substandard - 3.020,20 m²

Stan zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 1

Tabela nr 1 - Budynki zarządzane przez Miasto

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali m ²
<u>Standard</u>			
1.	Fabryczna 1	4	166,20
2.	Fabryczna 3	9	666,06
3.	Fabryczna 5	7	354,24
4.	Mickiewicza 21	1	54,88
5.	M. Reja 16	1	56,39
<u>Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych</u>			
1.	Lubelska 20	1	38,67
2.	Parkowa 1	1	29,10
3.	Parkowa 5	2	96,09
4.	Parkowa 6	5	199,96
5.	Parkowa 8	2	96,90
6.	Hirszfelda 3	3	113,40
7.	Chełmska 111	1	49,41
8.	Chełmska 111B	3	144,42
9.	Chełmska 107	4	147,81
Ogółem standard		44	2.213,53
<u>Substandard</u>			
1.	Chełmska 101	13	356,21
2.	Chełmska 105	11	325,41
3.	Chełmska 101 a	2	107,71
4.	Robotnicza 1	6	316,54
5.	Robotnicza 3	10	303,38
6.	Robotnicza 5	6	300,95
7.	Robotnicza 4	7	326,70
8.	Robotnicza 6	8	327,90
9.	Robotnicza 8	8	328,35
10.	Robotnicza 10	6	327,01
Ogółem substandard		77	3.020,16
Ogółem zasoby		121	5.233,69

W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rejowiec Fabryczny wchodzi 22 lokale o powierzchni użytkowej 915,76 m², które położone są w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Zarząd w tych budynkach sprawowany jest przez właścicieli.

Udział mieszkaniowego zasobu miasta we Wspólnotach Mieszkaniowych zarządzanych przez właścicieli przedstawia się następująco:

1)	Lubelska 20	-	1 lokal - powierzchnia	38,67 m ²	-	8,0 %
2)	Parkowa 1	-	1 lokal - powierzchnia	29,10 m ²	-	3,1 %
3)	Parkowa 5	-	2 lokale - powierzchnia	96,09 m ²	-	10,8 %
4)	Parkowa 6	-	5 lokali - powierzchnia	199,96 m ²	-	12,2 %
5)	Parkowa 8	-	2 lokale - powierzchnia	96,90 m ²	-	10,7 %
6)	Hirszfelda 3	-	3 lokale - powierzchnia	113,40 m ²	-	6,4 %
7)	Chełmska 111	-	1 lokal - powierzchnia	49,41 m ²	-	6,0 %
8)	Chełmska 111B	-	3 lokale - powierzchnia	144,42 m ²	-	18,5 %
9)	Chełmska 107	-	4 lokale - powierzchnia	147,81 m ²	-	18,8 %
Ogółem		-	22 lokale - powierzchnia	915,76 m²		

We wszystkich Wspólnotach Mieszkaniowych Miasto posiada mniejszościowy udział.

Ogółem Miasto dysponuje **121** lokalami o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań **5.233,69 m²**.

1.2. ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE SOCJALNE

Ustawa o ochronie praw lokatorów zobowiązuje gminy do wydzielenia ze swojego zasobu mieszkaniowego części lokali z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne.

Zapotrzebowanie na lokale socjalne wynika ze zdiagnozowanych potrzeb mieszkaniowych:

- 1) rodzin o niskich dochodach,
- 2) rodzin, wobec których sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

Na lokale socjalne przeznacza się lokale w budynkach przy ul. Robotniczej 1, 3, 4, 5, 6, 8 i 10 wyposażone w:

1. Instalację elektryczną z własnym pomiarem energii.
2. Wodę nadającą się do celów domowych, dostępną w budynku w pomieszczeniu odległym do 15 mb. licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Węglowe trzony kuchenne służące do przygotowywania posiłków.
4. Węglowe piece kaflowe do ogrzewania pomieszczeń.
5. Przynależne pomieszczenie gospodarcze służące m.in.: jako skład opału.

Wykaz budynków i lokali socjalnych przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2 Wykaz budynków i lokali socjalnych (stan na 30.09.2017r.)

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali	Łączna pow. w m ²
1.	Robotnicza 1	6	316,54
2.	Robotnicza 3	10	303,38
3.	Robotnicza 4	6	326,70
4.	Robotnicza 5	7	300,95
5.	Robotnicza 6	8	327,90
6.	Robotnicza 8	8	328,35
7.	Robotnicza 10	6	327,01
OGÓŁEM		51	2230,83

2. ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH – PLAN REMONTÓW W KOLEJNYCH LATACH

2.1. REMONTY I MODERNIZACJE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Remonty budynków przeprowadzane będą w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzane corocznie okresowe przeglądy budynków wynikające z ustawy Prawo budowlane.

Remonty budynków mieszkalnych wykonywane są jako:

1. Remonty bieżące – polegające na stałej i okresowej konserwacji, robotach niezbędnych do utrzymania budynku oraz jego otoczenia w należyłym stanie technicznym, a w szczególności konserwacji i remoncie pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, pionów wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacji elektrycznej przedlicznikowej oraz stolarki okiennej i drzwiowej.
2. Remonty gruntowne – polegające na wymianie zużytych elementów budynku np.: pionów instalacji technicznych, wymiana pokryć dachowych, termomodernizacje.

2.2. MINIMALNY ZAKRES REMONTÓW KOMUNALNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2017 – 2023

Tabela nr 3 Minimalny zakres remontów do wykonania w zasobach mieszkaniowych

L.p.	Adres budynku	Elementy budynków		Instalacje w budynkach	
		Elewacja malowanie termomodernizacja	Malowanie klatki schodowej	Piony wodociągowe i kanalizacyjne	Instalacja elektryczna
1.	Chełmska 101	xxxxx	xxxxx		
2.	Chełmska 105	xxxxx	xxxxx		
3.	Chełmska 101 A	xxxxx			
5.	Robotnicza 1	xxxxx		xxxxx	xxxxx
6.	Robotnicza 3	xxxxx		xxxxx	xxxxx
7.	Robotnicza 4	xxxxx		xxxxx	xxxxx
8.	Robotnicza 5	xxxxx		xxxxx	xxxxx
9.	Robotnicza 6	xxxxx		xxxxx	xxxxx
10.	Robotnicza 8	xxxxx		xxxxx	xxxxx
11.	Robotnicza 10	xxxxx		xxxxx	xxxxx
12.	Mickiewicza 21				
13.	M. Reja 16				
14.	Fabryczna 1	xxxxx	xxxxx	xxxxx	
15.	Fabryczna 3	xxxxx	xxxxx	xxxxx	
16.	Fabryczna 5	xxxxx	xxxxx	xxxxx	

Zakres remontów w zasobach mieszkaniowych Miasta obejmuje najpilniejsze prace związane z ociepleniem i odnowieniem elewacji budynków przy ul. Fabrycznej nr 1, 3, 5, przy ul. Chełmskiej nr 101 i 105, wraz z izolacją i dociepleniem ścian fundamentowych oraz stropów nad ostatnią kondygnacją i piwnicą budynków. Malowanie klatek schodowych w tych budynkach.

Poprawa warunków mieszkaniowych na osiedlu Fabryczne poprzez remont budynków socjalnych nr 1, 3, 4, 5, 6, 8 i 10 przy ul. Robotniczej, polegający na likwidacji wspólnych sanitariatów, ociepleniu ścian zewnętrznych, wykonaniu wejść do lokali z zewnątrz budynków, wykonanie instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych do mieszkań, wymiana instalacji elektrycznych.

2.3. PLANOWANE TERMINY REMONTÓW BUDYNKÓW I LOKALI NA LATA 2017-2023

Tabela nr 4. Plan remontów

Termin realizacji	Adres budynku	Zakres robót
2017		
2018	Fabryczna 1	Termomodernizacja budynku – ocieplenie ścian zewnętrznych, fundamentowych, stropu nad ostatnią kondygnacją i piwnicą
2019	Fabryczna 3	Termomodernizacja budynku – ocieplenie ścian zewnętrznych, fundamentowych, stropu nad ostatnią kondygnacją i piwnicą
	Fabryczna 5	Termomodernizacja budynku – ocieplenie ścian zewnętrznych, fundamentowych, stropu nad ostatnią kondygnacją i piwnicą
2020	Chełmska 101	Termomodernizacja budynku – ocieplenie ścian zewnętrznych, fundamentowych, stropu nad ostatnią kondygnacją i piwnicą
	Chełmska 105	Termomodernizacja budynku – ocieplenie ścian zewnętrznych, fundamentowych, stropu nad ostatnią kondygnacją i piwnicą
2021	Robotnicza 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10	Rewitalizacja budynków socjalnych - wymiana instalacji elektrycznych, wykonanie instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych, ocieplenie ścian zewnętrznych budynków, izolacja ścian fundamentowych i wykonanie opasek wokół budynków.
2022	Fabryczna 1, 3, 5	Malowanie klatek schodowych
2023	Chełmska 101, 105	Malowanie klatek schodowych

2.4. ZASADY WYKONYWANIA REMONTÓW

W pierwszej kolejności wykonywane będą remonty:

- 1) wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi a także bezpieczeństwa mienia,
- 2) usuwanie zaistniałych awarii wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych itp. w lokalach i budynkach,
- 3) zgodnie z opracowanym planem remontów budynków mieszkalnych i lokali na każdy rok budżetowy,
- 4) do wysokości posiadanych środków na remonty zasobów mieszkaniowych miasta.

3. POLITYKA DOTYCZĄCA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ

Aktem prawnym regulującym zasady sprzedaży mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta są:

- 1) uchwała nr XV/65/07 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 23 października 2007 r. w sprawie zmiany w uchwale Nr L/228/06 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 26 października 2006 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Rejowiec Fabryczny,
- 2) uchwała nr XV/66/07 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 23 października 2007 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Chełmskiej 101, 101 a, 105, 105 a, stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Rejowiec Fabryczny.

3.1. PLAN SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2017 – 2023

Sprzedaż lokali komunalnych odbywa się w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprzedawane mogą być lokale w budynkach, które zostały przeznaczone do sprzedaży uchwałami Rady Miasta tj. ul. Hirszfelda 3, Parkowa 1, 5, 6, 8, Chełmska 107, 111, 111B. Fabryczna 1, 3, 5, Chełmska 101, 101a, 105.

Ze sprzedaży wyłączone są lokale w budynkach socjalnych przy ul. Robotniczej 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10.

Sprzedaż mieszkań prowadzi się na wniosek lokatora.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5

Tabela nr 5 – Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych 30.09 2017 r.	Planowana sprzedaż w kolejnych latach						
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Hirszfelda 3	3	-	-	-	-	-	1	-
2.	Lubelska 20	1	-	-	-	-	-	-	1
3.	Parkowa 1	1	-	-	-	-	-	-	-
4.	Parkowa 5	2	-	-	-	-	-	-	1
5.	Parkowa 6	5	-	-	-	1	1	1	-
6.	Parkowa 8	2	-	-	-	-	1	1	-
7.	Chełmska 107	4	1	-	-	1	-	-	-
8.	Chełmska 111	1	-	-	-	-	-	-	1
9.	Chełmska 111b	3	-	-	-	-	1	-	-
10.	Chełmska 101	13	-	1	-	-	-	-	2
11.	Chełmska 101a	2	-	-	1	1	-	-	-
12.	Chełmska 105	11	-	1	-	-	-	-	2
13.	Fabryczna 1	4	-	-	-	-	-	2	1
14.	Fabryczna 3	9	-	-	-	-	-	-	1
15.	Fabryczna 5	6	-	-	-	-	-	-	-
16.	M. Reja 16	1	-	-	-	-	-	-	1
17.	Mickiewicza 21	1	-	-	-	-	-	-	1
Ogółem		69	1	2	1	3	3	5	11

Zakłada się, że do 31.12. 2023 r. sprzedanych zostanie 26 lokali, co oznacza, że w zasobach miasta pozostanie 43 lokali w budynkach standardowych, które przeznaczone są do sprzedaży na podstawie obowiązujących obecnie uchwał Rady Miasta Rejowiec Fabryczny.

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

4.1. KATEGORIE MIESZKAŃ

W mieszkaniowym zasobie miasta występują dwie kategorie lokali:

1. I kategoria - mieszkania w budynkach standardowych.
2. II kategoria - mieszkania w budynkach substandardowych.

Do I kategorii zakwalifikowane są mieszkania w budynkach:

- 1) ul. Parkowa 1, 5, 6, 8
- 2) ul. Hirszfelda 3
- 3) Lubelska 20
- 4) Chełmska 107
- 5) Chełmska 111a
- 6) Chełmska 111b
- 7) Fabryczna 1
- 8) Fabryczna 3
- 9) Fabryczna 5

Są to lokale wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz łazienkę. Stan techniczny lokali jest dobry.

Do II kategorii zakwalifikowane są mieszkania w budynkach:

- 1) ul. Chełmska 101, 101a, 105,
- 2) ul. Robotnicza 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10.

Lokale przy ul. Chełmskiej wyposażone są w instalację elektryczną, pion wodociągowy i kanalizacyjny w korytarzu głównym z punktem czerpalnym na każdej kondygnacji. 85% lokali w ramach ulepszeń wyposażono w instalację wodno – kanalizacyjną z węzłem sanitarnym w lokalu.

W budynkach przy ul. Robotniczej instalacje wodociągowa, kanalizacyjna i wspólny węzeł sanitarny znajdują się w obrębie budynków w wydzielonych pomieszczeniach.

Pomieszczenia gospodarcze znajdują się poza budynkami.

4.2. WSKAŹNIKI PRZELICZENIOWE STAWEK CZYNSZU NA LATA 2017 – 2023

Ustala się maksymalne wskaźniki przeliczeniowe stawek czynszu na lata 2017 – 2023 w wysokości:

	Kategoria I	Kategoria II
2017	1,60 %	1,40 %
2018	1,60 %	1,40 %
2020	1,70 %	1,40 %
2021	1,80 %	1,50 %
2022	2,00 %	1,60 %
2023	2,00 %	1,60 %

Do stawek czynszu ustalonych z zastosowaniem przyjętych w poszczególnych latach wskaźników przeliczeniowych – obniżek czynszu nie stosuje się.

W lokalach socjalnych stawka czynszu wynosi 50 % stawki czynszu dla lokali substandardowych.

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa lubelskiego publikowany jest w Obwieszczeniu Wojewody Lubelskiego w sprawie wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie lubelskim.

Stawki czynszu zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala Burmistrz Miasta.

4.3. KSZTAŁTOWANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA

Koszty eksploatacji zasobów obejmują:

- 1) rozliczenia ze wspólnotami mieszkaniowymi,
- 2) utrzymanie czystości i zieleni wokół budynków,
- 3) konserwacja i naprawa instalacji i urządzeń technicznych,
- 4) usuwanie awarii,
- 5) okresowe przeglądy budynków,
- 6) ubezpieczenie budynków.

4.4. FUNDUSZ REMONTOWY

Środki na fundusz remontowy w kolejnych latach stanowią różnicę pomiędzy wpływami z czynszu, a wydatkami na eksploatację zasobów.

4.5. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

Źródłem finansowania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych miasta są opłaty czynszowe oraz dodatkowe środki z budżetu miasta a także pozyskane środki pozabudżetowe.

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

Mieszkaniowym zasobem miasta zarządza Burmistrz Miasta Rejowiec Fabryczny.

W imieniu Burmistrza zadania te wykonuje Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami oraz Wydział Finansowo - Podatkowy.

Zakres obowiązków Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami:

- 1) przygotowanie umów najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wykonywanie remontów lokali i budynków,
- 3) bieżąca eksploatacja zasobów,
- 4) przygotowywanie propozycji zmian stawek czynszu,
- 5) sporządzanie założeń do budżetu miasta w zakresie planowanych remontów budynków,
- 6) wypowiedzenie najmu w przypadkach określonych w ustawie,
- 7) współpraca z lokatorami,
- 8) przygotowanie zasad sprzedaży lokali,
- 9) sprzedaż lokali.

Do zadań Wydziału Finansowo - Podatkowego należy:

- 1) przyjmowanie wpłat czynszowych od lokatorów,
- 2) ewidencja szczegółowa (indywidualna) wpłat czynszowych,
- 3) windykacja zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali z mieszkaniowego zasobu miasta.

Miasto zarządza dwoma budynkami wielorodzinnymi, stanowiącymi współwłasność osób fizycznych i miasta.

O sposobie zarządzania decydują właściciele. Do czasu podjęcia uchwały o przejęciu budynku w zarząd właścicielski, czynności zarządcy sprawuje dotychczasowy zarządca tj. Miasto Rejowiec Fabryczny.

Są to niżej wymienione budynki przy ul. Chełmskiej:

1. Chełmska 101 – ogółem 16 lokali
ogółem powierzchnia użytkowa budynku – 655,33 m²
 - 1) lokale własnościowe – 4 szt. – pow. 270,91 m² – udział – 41,3 %
 - 2) lokale miasta – 12 szt. – pow. 384,42 m² – udział – 58,7 %
2. Chełmska 105 – ogółem 16 lokali
ogółem powierzchnia użytkowa budynku – 653,31 m²
 - 1) lokale własnościowe – 7 szt. – pow. 355,54 m² – udział – 54,4 %
 - 2) lokale miasta – 9 szt. – pow. 297,77 m² – udział – 45,6 %

Ze względu na wielkość mieszkaniowego zasobu miasta nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

5.1. OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, energii elektrycznej i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku w tym:

- 1) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- 3) naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji: wodociągowej (bez armatury i wyposażenia), kanalizacyjnej i elektrycznej (z wyjątkiem osprzętu),
- 4) wymiana pieców grzewczych w lokalach,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) wymiana podłóg i posadzek,
- 7) wymiana tynków,
- 8) dokonywanie okresowych przeglądów wynikających z ustawy Prawo budowlane.

Wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek i tynków wykonywana jest w lokalach, których najemcy nie zalegają z opłatami czynszu.

5.2. OBOWIĄZKI LOKATORA

Lokatora obciąża:

1. Naprawa i konserwacja podłóg i posadzek w lokalu,
2. Naprawa pieców grzewczych oraz naprawa i przebudowa trzonów kuchennych,
3. Naprawa i konserwacja okien i drzwi w lokalu,

4. Konserwacja i wymiana wanien, zlewozmywaków, umywalek, syfonów i baterii oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
5. Naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej,
6. Naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
7. Malowanie tynków ścian i sufitów w lokalu,
8. Malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Lokator zobowiązany jest do:

- 1) utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegania Regulaminu porządku domowego oraz do naprawiania szkód powstałych z jego winy,
- 2) solidarnej odpowiedzialności lokatora i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałe szkody,
- 3) uzyskania zgody właściciela na wprowadzenie w lokalu ulepszeń i na podstawie pisemnej umowy określającej zakres ulepszeń i sposób ich finansowania,
- 4) po zakończeniu najmu przekazania protokołem lokalu właścicielowi. Warunkiem przyjęcia lokalu i zwrotu kaucji jest odnowienie przez lokatora lokalu i dokonanie w nim obciążających go napraw, lub zwrot wynajmującemu równowartości uszkodzonych elementów wyposażenia technicznego lokalu. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia,
- 5) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody – do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. W przypadku nieobecności lokatora właściciel może wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

W latach 2017 – 2023 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) środki budżetowe.

Tabela nr 6. Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach

L.p.	Źródła finansowania	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Wpływy z czynszów w zł	172.500	185.000	185.000	195.000	170.000	170.000	160.000
2.	Środki budżetowe w zł	0,00	0,00	0,00	50.000	50.000	0,00	0,00
	Razem	172.500	185.000	185.000	245.000	220.000	170.000	160.000

Planowane wpływy zostały wyliczone zgodnie z przyjętym w punkcie 4.2. wskaźnikiem przeliczeniowym stawek czynszu i założonego planu sprzedaży lokali w punkcie 3.1. tabela nr 5.

7. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Planowane wydatki w kolejnych latach

L.p.	Zakres	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	115.000	120.000	120.000	120.000	110.000	100.000	100.000
2.	Koszty remontów	57.500	65.000	65.000	125.000	11.0000	70.000	40.000
	Razem	172.500	185.000	185.000	245.000	220.000	170.000	160.000

8. OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

W ramach programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- 1) najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu i innych opłat za mieszkanie należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy lub o niższym standardzie,
- 2) zamiana może być dokonana na wnioski dwu lokatorów wyrażających chęć zamiany mieszkań pomiędzy nimi, za zgodą właściciela,
- 3) zgoda na dokonanie zamiany jest uwarunkowana spłatą zobowiązań wobec właściciela,
- 4) w celu powiększenia zasobu lokali mieszkalnych w tym socjalnych dopuszcza się możliwość adaptacji pomieszczeń użytkowych w budynkach mieszkalnych.

9. PODSUMOWANIE

Założone w programie cele dotyczące utrzymania stanu technicznego zasobów miasta oparte są o planowane przychody i dotacje z budżetu miasta. Realizacja założeń w każdym roku obowiązywania programu będzie dostosowywana do przyjętych w budżecie wydatków na utrzymanie i remonty zasobów mieszkaniowych..