



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 7 czerwca 2017 r.

Poz. 2561

UCHWAŁA NR XXVI/247/17 RADY MIASTA BIŁGORAJ

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Biłgoraj w latach 2017 - 2022

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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) oraz art. 1 i art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), uchwała się, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Biłgoraj przyjmuje wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Biłgoraj w latach 2017 - 2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Biłgoraj.

§ 3. Traci moc uchwała NR XXIV/217/17 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Biłgoraj w latach 2017 – 2022.

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

Przewodniczący Rady

Marian Klecha

Załącznik do uchwały
Nr XXVI/247/17
Rady Miasta Biłgoraj
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Biłgoraj w latach 2017 - 2022

Wstęp

W oparciu o art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina uchwala wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Punktem wyjścia są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach gminy oraz możliwościach realizacji zadań w tym zakresie, przy uwzględnieniu realnych możliwości finansowych gminy.

Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Biłgoraj został opracowany na sześć lat od 2017 do 2022 i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą ilości mieszkań socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach oraz ocenę ich stanu technicznego,
- 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,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Biłgoraj

Na dzień 31.12.2006 r. liczba mieszkańców Biłgoraja wynosiła 27 148 osób natomiast na dzień 30.09.2016 r. - 26.648.

Na przestrzeni ostatnich 10 lat liczba ludności Biłgoraja zmniejszyła się o 500 osób. Można przyjąć, że liczba mieszkańców Biłgoraja nie będzie się zwiększać.

1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Biłgoraj

Lata	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali mieszkalnych wraz z socjalnymi	333	340	338	336	334	332
Liczba lokali socjalnych	57	58	60	61	62	63
Liczba lokali w budynkach stanowiących 100% własność gminy	116	116	116	116	116	116
Liczba lokali gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	215	222	222	218	216	214
Liczba lokali gminy w innych zasobach	2	2	2	2	2	2

Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi: 14.113,43 m², w tym:

- w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta: 4 775,91 m²,
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych: 9 256,92 m².
- w innych zasobach: 80,60 m²,

Gmina jest właścicielem 54 lokali socjalnych, w tym są:

- 2 budynki składające się łącznie z 30 lokali,
- 1 budynek został zaadaptowany, składa się z 8 lokali,
- pozostałe lokale zostały pozyskane poprzez przekwalifikowanie.

Obecnie, zapotrzebowanie na mieszkania socjalne wynika głównie z potrzeb osób, którym w wyroku nakazującym opuszczenie lokalu sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Biłgoraj w budynkach stanowiących 100% własność, wchodzi następujące lokale mieszkalne:

Lp.	Oznaczenie budynku/ lokalu	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali, rodzaj lokali	Stan techniczny lokali
1.	ul. Konopnickiej 21	103,02 m ²	2	średni
2.	ul. Korczaka 4	455,10 m ²	12	średni

II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali

1. Plan remontów budynków i lokali będących wyłączną własnością Gminy Miasto Biłgoraj

Lp	Adres	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Krzyszowska 19a	Remont i zakup pieców, bieżące remonty i konserwacja	Malowanie pomieszczeń	Remont łazienki	Wymiana drzwi wewnętrznych	Remont instalacji elektrycznej	Wymiana wykładziny PCV
	Koszt zadania	25.000	10.000	8.000	4.000	6.000	3.000
2	Konopnickiej 21	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Remont ścian fundamentowych	Bieżące remonty budynku	Wykonanie obróbek blacharskich	Bieżące remonty budynku
	Koszt zadania	8.000	3.000	7.000	3.000	2.000	3.000
3	Korczańska 4	Ułożenie terakoty w korytarzach, remonty bieżące	Remont schodów zewnętrznych	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Docieplenie stropodachu i wykonanie więźby dachowej wraz z pokryciem.
	Koszt zadania	7.000	5.000	2.000	2.000	2.000	85.000
4	Korczańska 12	Docieplenie ścian podpiwniczenia	Remonty budynków i remonty bieżące	Bieżące remonty budynku	Remont kominów	Malowanie klatek schodowych	Bieżące remonty budynku
	Koszt zadania	15.000	3.000	3.000	9.000	4.000	3.000
5	Lubelska 24	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Wykonanie stolarki okiennej	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Wykonanie chodnika
	Koszt zadania	2.000	2.000	4.000	2.000	2.000	5.000
6	Łąkowa 15	Bieżące remonty budynku	Remont balkonów	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Wymiana drzwi zewnętrznych
	Koszt zadania	2.000	6.000	2.000	3.000	3.000	7.000
7	Sitarska II 15	Bieżące remonty budynku	Malowanie ścian	Remont werandy	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Remont schodów zewnętrznych
	Koszt zadania	2.000	3.000	8.000	3.000	3.000	4.000
8	Włosiankarska 7	Bieżące remonty budynku	Wykonanie chodnika	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Docieplenie strychu	Bieżące remonty budynku
	Koszt zadania	3.000	6.000	3.000	3.000	8.000	3.000
9	Włosiankarska 9	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Wykonanie chodnika	Bieżące remonty budynku	Remont instalacji c.o.	Bieżące remonty budynku
	Koszt zadania	4.000	3.000	8.000	3.000	15.000	4.000
10	Wola Mała 250	Wyrównanie terenu, nawiezenie ziemi na parking	Docieplenie stropu wełną mineralną	Bieżące remonty budynku	Wykonanie chodnika	Bieżące remonty budynku	Malowanie klatek schodowych
	Koszt zadania	8.000	4.000	3.000	12.000	3.000	8.000
11	Wola Mała 250A	Bieżące remonty budynku	Remont elewacji na budynku	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Malowanie klatek schodowych
	Koszt zadania	3.000	12.000	3.000	3.000	3.000	8.000
12	Zamojska 20	Remont drzwi zewnętrzny ze i wymiana	Remont elewacji na budynku	Bieżące remonty budynku	Remont balkonów	Bieżące remonty budynku	Malowanie klatek schodowych
	Koszt zadania	9.000	8.000	3.000	8.000	3.000	8.000
13	Zielona 134	Bieżące remonty budynku	Malowanie klatek schodowych	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Bieżące remonty budynku	Wykonanie więźby dachowej na budynku.
	Koszt zadania	4.000	8.000	4.000	4.000	4.000	90.000
14	Łączny koszt poszczególnych zadań	92.000	56.000	85.000	52.000	58.000	231.000

2. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy

Nazwa urządzenia technicznego	Ilość lokali
Centralne ogrzewanie	186
Ogrzewanie węglem (piecowe)	106
Ogrzewanie gazem przewodowym	41
Centralna ciepła woda	43
Lokale z łazienką i w.c.	324

Za standardy techniczne, które powinny docelowo posiadać budynki, w których znajdują się lokale należy przyjąć:

- sprawną instalację odgromową,
- brak zagrożeń wynikających z konstrukcji budynku,
- ocieploną elewację budynków,
- sprawną instalację elektryczną,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie,
- szczelne dachy.

Podstawowym zadaniem są remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności remonty instalacji gazowej, elektrycznej, sprawdzanie drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych (tzw. remonty o charakterze zachowawczym).

Należy rozważyć możliwość budowy nowych budynków komunalnych, do których mogliby zostać przeniesieni lokatorzy zamieszkujący w blokach przy ul. J. Korczaka oraz ul. Wesołej. Budynki te powstały w latach 60-tych, nie spełniają obecnie żadnych standardów, nie ma możliwości podłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej lub zainstalowania ogrzewania gazowego. Klatki schodowe są zbyt wąskie, niedostosowane dla osób niepełnosprawnych, materiały budowlane, z których wykonano budynki nie pozwalają na osiągnięcie właściwych norm termicznych, ściany są często zawilgocone, co ma negatywny wpływ na ludzkie zdrowie.

W przypadku możliwości pozyskania środków zewnętrznych należałoby przystąpić do budowy nowych bloków komunalnych, a istniejące przeznaczyć do wyburzenia.

Przy określaniu kierunków priorytetowych dla remontów należy mieć na uwadze wnioski i zalecenia ujęte w 5-letnich przeglądach technicznych budynków mieszkalnych, wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami przez osoby uprawnione i powinny one stanowić podstawę do opracowania harmonogramu robót, zgodnie z najpilniejszymi potrzebami.

III

Planowana sprzedaż lokali

Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w oparciu o obowiązującą Uchwałę Nr XXXIX/290/14 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Biłgoraj.

1. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1	2	2	1	1	1

IV

Zasady polityki czynszowej

W zasobach komunalnych Miasta Biłgoraj obowiązują następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne,
- za pomieszczenia tymczasowe.

Stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz, zgodnie z art. 8 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Obecnie obowiązujące stawki czynszu zostały wprowadzona w życie:

- Zarządzeniem Burmistrza Miasta Biłgoraj Nr 180/V/2009 z dnia 04 marca 2009 r.,
- Zarządzenie Burmistrza Miasta Biłgoraj Nr 327/V/2010 z dnia 19 sierpnia 2010 r.,
- Zarządzeniem Burmistrza Miasta Nr 148/VII/2016 z dnia 1 czerwca 2016 r.

1. Stawka bazowa ulega zwiększeniu w oparciu o następujące czynniki:

Czynniki podwyższające stawkę bazową	% podwyżka w stosunku do stawki bazowej
Usytuowanie lokalu w budynku	I i II piętro +10%
/Wyposażenie lokalu w instalację c.o.	+10%
Wyposażenie lokalu w centralną ciepłą wodę lub gaz przewodowy	+10%
Ogólny stan techniczny - budynki zgłoszone do użytkowania po dniu 01.01.1983 r.	+10%

2. Stawka bazowa ulega zmniejszeniu w następujących przypadkach :

Czynniki obniżające stawkę bazową	Wysokość w % obniżenia stawki bazowej czynszu
Usytuowanie lokalu w jedno lub dwukondygnacyjnych budynkach - brak c.o.	23%
Położenie budynku – Wola Duża (Gmina Biłgoraj)	20%

W latach 2017 - 2022 planuje się ewentualną zmianę stawki bazowej czynszu, poprzez jej zwiększenie maksymalnie o 5% .

W przypadku najemców o niskich dochodach, zalegających z zapłatą czynszu Burmistrz Miasta, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, może postanowić o zastosowaniu umorzenia zaległego czynszu lub ustalić spłatę zadłużenia w ratach miesięcznych, w wysokości dogodnej dla dłużnika. Podstawę prawną stanowi Uchwała Nr XLII/333/14 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 21 maja 2014 r. "w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminu spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych Gminy Miasto Biłgoraj mających charakter cywilnoprawny, wskazanie organu uprawnionego do udzielania tych ulg, ustalenia warunków dopuszczalności publicznej w przypadkach, w których ulgi stanowiąc będą pomoc publiczną, a także postanowienia o stosowaniu z urzędu ulgi umorzenia".

V

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

Lokalami stanowiącymi własność miasta Biłgoraj w latach 2017– 2022 administrować będzie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., w oparciu o zawierane umowy.

Umowy najmu z najemcami zawierane będą przez Burmistrza Miasta Biłgoraj w imieniu Gminy Miasto Biłgoraj.

VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych gminy w latach 2017 – 2022 będą wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych oraz inne środki z budżetu miasta.

Wydatki na cele gospodarki mieszkaniowej będą przeznaczone na:

- remonty budynków i lokali stanowiących wyłączną własność gminy,
- koszty bieżącej eksploatacji budynków, stanowiących w 100% własność gminy,
- udział w kosztach remontów, w budynkach z udziałem gminy,
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

1. Prognoza wysokości kosztów zarządu i innych kosztów do roku 2022

Koszty (w zł)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Czynsz naliczony	540000	567000	568500	569000	570000	570000
Naliczenia opłat na dzień 31.12.2016 r.	1250000	1300000	1350000	1400000	1450000	1500000
Koszty z tytułu umowy zlecenia - dot. lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych i innych	29996	32500	32500	32550	32600	32650
Koszty z tytułu wynagrodzenia zarządcy - dot. lokali będących wyłączną własnością Miasta	53989	54700	54700	55000	55000	55000
Koszty z tytułu bieżącego utrzymania lokali - dot. lokali będących wyłączną własnością Miasta	85247	85000	86100	86100	86300	86400
Koszty remontów i modernizacji	202476	202800	202800	202000	201500	210500
Opłata eksploatacyjna - lokale Miasta we wspólnotach)	130000	131000	131000	131000	131000	131000
Wydatki inwestycyjne	25000	400000	56000	0	0	0

Na koszt bieżącej eksploatacji składają się przede wszystkim:

- dostawa energii elektrycznej do części wspólnych budynków,
- remonty, czystość budynków, posesji i chodników, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja itp.,
- usługi kominiarskie,
- opłaty wynikające z udziału gminy w utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych,
- wywóz i składowanie pozostałych odpadów,
- koszty administrowania,
- koszty amortyzacji budynków.

VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Biłgoraj

Zamiana lokali mieszkalnych następować będzie w oparciu o zapisy uchwały Rady Miasta Biłgoraj Nr XXXIII/299/08 z dnia 14 listopada 2008 r. ze zm. Zakres zamian mieszkań w poszczególnych latach uzależniony jest od ilości wniosków zainteresowanych złożonych w przedmiotowej sprawie.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie od 2017 do 2022 r.:

- ewentualną zmianę wysokości stawki bazowej czynszu, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty,
- podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia liczby dłużników poprzez prowadzenie windykacji należności czynszowych,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne, zgodnie z potrzebami.

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie zgodnie z harmonogramem określonym w rozdziale III Programu.

Obecnie powstaje Narodowy Program Mieszkaniowy ("Mieszkanie plus"). Gmina Miasto Biłgoraj rozważa przystąpienie do programu po wejściu w życie przepisów dających możliwość zapoznania się z warunkami na jakich można do tego programu przystąpić. Gmina Miasto Biłgoraj planuje w latach 2017/2018 wykonanie nadbudowy na istniejącym budynku wielorodzinnym, co pozwoli na powstanie 6-9 mieszkań komunalnych.

Wnioski:

1. Analizując okres ostatnich 10 lat wyraźnie widać, że liczba mieszkańców Biłgoraja ulega stopniowo zmniejszeniu. Jest to efekt mniejszej liczby urodzeń oraz wyjazdu w celu kształcenia się i poszukiwania pracy.
2. Obecnie, przy dużej podaży mieszkań na rynku, stale powstających nowych lokalach oraz malejącej liczbie wniosków o przydział mieszkań z zasobów Miasta, należy środki budżetowe kierować głównie na poprawę i remonty istniejących zasobów.
3. W przypadku rodzin zajmujących duże mieszkania i mających trudną sytuację materialną urząd będzie proponował zamianę na mieszkania o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni. Zamiana lokali będzie możliwa w przypadku przyjęcia propozycji.
4. W najbliższych latach Miasto będzie dążyć głównie do zaspokajania potrzeb osób oczekujących na lokale socjalne ze względu na bardzo niskie dochody tych osób oraz orzeczone wyroki eksmisyjne. Lokale takie będą powstawać poprzez przekształcenia lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub poprzez budowę nowych mieszkań socjalnych ze środków budżetu miasta lub z pozyskanych środków zewnętrznych, np. w ramach "Narodowego Programu Mieszkaniowego".