

[

Załącznik
do uchwały nr XLIV/211/21
Rady Miasta Rejowiec Fabryczny
z dnia 29 grudnia 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA REJOWIEC FABRYCZNY
NA LATA 2022 – 2026

Grudzień 2021 rok

WSTĘP

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym jest ustawowym obowiązkiem gminy i powinien być opracowany na co najmniej 5 lat. Zgodnie 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 2020 r. poz. 611, z późn. zm.), **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rejowiec Fabryczny został opracowany na lata 2022 – 2026.**

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. 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 miasta.
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 budynki o obniżonym standardzie technicznym.

Lokale w budynkach standardowych wyposażone są w:

- instalację elektryczną,
- instalację wodociągową
- instalację kanalizacyjną,
- łazienkę,
- piece kaflowe i trzony kuchenne węglowe.

Lokale w budynkach o obniżonym standardzie wyposażone są w:

- instalację elektryczną,
- instalację wodociągową i kanalizacyjną,
- piece kaflowe i trzony kuchenne węglowe.

Zasoby mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność miasta na dzień 30.09. 2021 r.

- 1) ilość budynków: 13 wielorodzinnych, 1 dom jednorodzinny,
 - ogółem – 14 budynków.
- 2) ilość mieszkań ogółem – 111
 - w tym:
 - a) standard – 88
 - w tym: lokale we wspólnotach mieszkaniowych – 13
 - b) o obniżonym standardzie – 23
- 3) powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem – 5.277,88 m²
 - w tym: standard – 4.607,95 m²
 - o obniżonym standardzie – 669,93 m²

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych miasta jest dobry.
Stan zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 – Budynki i lokale w zasobach miasta

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych w m ²
	<u>Standard</u>		
1.	Fabryczna 1	4	166,20
2.	Fabryczna 3	9	666,06
3.	Fabryczna 5	6	317,46
4.	M. Reja 16	1	56,39
5.	Robotnicza 1	8	423,90
6.	Robotnicza 3	10	407,49
7.	Robotnicza 5	7	414,02
8.	Robotnicza 4	7	388,75
9.	Robotnicza 6	9	430,72
10.	Robotnicza 8	8	409,10
11.	Robotnicza 10	6	390,72
		75	4.070,81
	<u>Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych</u>		
1.	Lubelska 20	1	38,67
2.	Parkowa 1	1	29,10
3.	Parkowa 5	1	39,09
4.	Parkowa 6	1	38,95
5.	Parkowa 8	2	96,90
6.	Hirszfelda 3	1	32,60
7.	Chełmska 111	1	49,41
8.	Chełmska 111B	2	97,32
9.	Chełmska 107	3	115,10
		13	537,14
	Ogółem standard	88	4.607,95
	<u>O obniżonym standardzie</u>		
1.	Chełmska 101	12	314,63
2.	Chełmska 105	9	274,95
3.	Chełmska 101 a	2	80,35
	Ogółem obniżony standard	23	669,93
	Ogółem zasoby	111	5.277,88

W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rejowiec Fabryczny wchodzi 13 lokali o powierzchni użytkowej 537,14 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	-	1 lokal	- powierzchnia	39,09 m ²	- 4,4 %
4) Parkowa 6	-	1 lokal	- powierzchnia	38,95 m ²	- 2,4 %
5) Parkowa 8	-	2 lokale	- powierzchnia	96,90 m ²	- 10,7 %
6) Hirszfelda 3	-	1 lokal	- powierzchnia	32,60 m ²	- 2,0 %
7) Chełmska 111	-	1 lokal	- powierzchnia	49,41 m ²	- 6,0 %
8) Chełmska 111B	-	2 lokale	- powierzchnia	97,32 m ²	- 12,2 %
9) Chełmska 107	-	3 lokale	- powierzchnia	115,10 m ²	- 12,5 %
Ogółem	-	13 lokali	- powierzchnia	537,14 m²	

Ogółem Miasto dysponuje **111** lokalami o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań **5.277,88 m²**, oraz zarządza 3 wspólnotami mieszkaniowymi Chełmska 101, 105 i Fabryczna 5, w których znajduje się 12 lokali własnościowych, o powierzchni 566,92 m². Łączna powierzchnia zarządzanego zasobu mieszkaniowego – **5.844,80 m²**.

1.2. Powiększenie zasobu mieszkaniowego

W wyniku rewitalizacji budynków przy ul. Robotniczej uzyskano w ramach istniejącej powierzchni użytkowej budynków 3 dodatkowe lokale.

Tabela nr 2 – Lokale uzyskane w ramach rewitalizacji

L.p.	Adres budynku	Ilość nowych lokali	Powierzchnia lokali w m ²
1.	Robotnicza 1	1	40,10
2.	Robotnicza 5	1	40,16
3.	Robotnicza 6	1	38,55
	Ogółem	3	118,81

W wyniku dobudowy wiatrołapów i przyporządkowania do lokali dodatkowych pomieszczeń, powstałych z podziału korytarzy, zwiększa się powierzchnia użytkowa mieszkań o 544,16 m².

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 dzieli się na:

1. Remonty bieżące – polegające na stałej i okresowej konserwacji, robotach niezbędnych do utrzymania budynku oraz jego otoczenia w należytym 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, odnowienie klatek schodowych i remont schodów w klatkach schodowych w budynkach Nr 101 i 105 przy ul. Chełmskiej.
2. Remonty gruntowne – polegające na wymianie zużytych elementów budynku np.: pionów instalacji technicznych, wymiana pokryć dachowych.

2.2. Minimalny zakres remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego w latach 2022 – 2026

Po zrealizowaniu założeń dotychczasowego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Rejowiec Fabryczny, planuje się dalsze podnoszenie standardu budynków, w tym: wykonanie instalacji gazowej eliminującej trzony kuchenne i ogrzewanie węglowe. W budynkach Nr 1, 3, i 5 przy ul. Fabrycznej planowana jest wymiana pionów kanalizacyjnych i wodociągowych.

2.3. Zasady wykonywania remontów

1. W pierwszej kolejności wykonywane będą remonty:

- 1) wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, a także bezpieczeństwa mienia;
- 2) związane z usuwaniem zaistniałych awarii wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych itp. w lokalach i budynkach;
- 3) zgodnie z opracowanym planem remontów budynków mieszkalnych i lokali na każdy rok budżetowy.

2. Remonty zasobów mieszkaniowych realizowane będą do wysokości dostępnych środków w budżecie miasta.

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

3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Aktem prawnym regulującym zasady sprzedaży mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta są uchwały Rady Miasta Rejowiec Fabryczny.

3.1. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2026

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 wyłącza się lokale w budynkach przy ul. Robotniczej 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10.

Sprzedaż mieszkań prowadzi się na wniosek najemcy, oraz w ramach przetargu nieograniczonego. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na wniosek najemcy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 – Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych 30.09.2021 r.	Planowana sprzedaż w kolejnych latach				
			2022	2023	2024	2025	2026
1.	Hirszfelda 3	1	-	-	-	-	1
2.	Lubelska 20	1	1	-	-	-	-
3.	Parkowa 1	1	-	-	-	-	-
4.	Parkowa 5	1	-	-	-	-	-
5.	Parkowa 6	1	-	1	-	-	-
6.	Parkowa 8	2	-	-	-	1	1
7.	Chełmska 107	3	1	-	1	-	-
8.	Chełmska 111	1	-	1	-	-	-
9.	Chełmska 111b	2	-	-	-	1	-
10.	Chełmska 101	12	-	-	-	-	4
11.	Chełmska 101a	2	2	-	-	-	-
12.	Chełmska 105	9	-	-	-	-	4
13.	Fabryczna 1	4	-	-	4	-	-
14.	Fabryczna 3	9	-	-	-	-	-
15.	Fabryczna 5	6	-	-	-	-	-
16.	M. Reja 16	1	-	-	-	-	-
Ogółem		56	4	2	5	2	10

3.2. Zamiany lokali związane z remontem budynków i lokali

W przypadku zaistnienia konieczności wykonania remontu gruntownego, wymagającego przekwaterowania, wydziela się z dostępnego zasobu lokal zamienny.

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

4.1. Zasady ogólne

1. Polityka czynszowa Miasta Rejowiec Fabryczny powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym budynków i ich otoczenia oraz kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniałyby samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej bez dopłat z budżetu miasta.
2. Stawka czynszu ustalana jest na poziomie nieprzekraczającym 3% wskaźnika kosztu odtworzenia wartości użytkowej budynków mieszkalnych.
3. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zobowiązani są do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego takich jak: energia elektryczna, zimna woda, kanalizacja, odbiór nieczystości stałych, podatek od nieruchomości.
4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz ustalony Zarządzeniem Burmistrza Miasta według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
5. Burmistrz Miasta może podwyższyć stawkę czynszu nie częściej niż raz w roku.

4.2. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową:

1. Czynniki podwyższające:
 - 1) lokale wyposażonych w instalacje gazowe i c.o. – 10%
 - 2) łazienka w lokalu – 10%
2. Czynniki obniżające:
 - 1) brak łazienki w lokalu – 20%

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) wypowiedanie 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.

Burmistrz zarządza trzema 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 mieszkań – 544,21 m²

1) lokale własnościowe – 4 szt. – pow. 229,58 m² – udział – 42,19%

2) lokale miasta – 12 szt. – pow. 314,63 m² – udział – 57,81%

2. Chełmska 105 – ogółem 16 lokali

ogółem powierzchnia użytkowa mieszkań – 570,34 m²

1) lokale własnościowe – 7 szt. – pow. 295,39 m² – udział – 51,80%

2) lokale miasta – 9 szt. – pow. 274,95 m² – udział – 48,20%

3. Fabryczna 5 – ogółem 7 lokali

ogółem powierzchnia użytkowa mieszkań – 359,41 m²

1) lokale własnościowe – 1 szt. – pow. 41,95 m² – udział – 11,67%

2) lokale miasta – 6 szt. – pow. – 317,46 m² – udział – 88,33%.

Ze względu na wielkość mieszkaniowego zasobu miasta oraz brak uchwały właścicieli lokali w budynkach Fabryczna 5, Chełmska 101 i 105 o powołaniu zarządu i zmianie zarządcy, nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej miasta Rejowiec Fabryczny są:

- 1) opłaty czynszowe;
- 2) dodatkowe środki z budżetu miasta;
- 3) pozyskane środki pozabudżetowe.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywa się:

- 1) z wpływów czynszu;
- 2) w ramach programów rządowych i z udziałem środków europejskich;
- 3) innych źródeł.

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 MIASTA

W latach 2022 – 2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki budżetowe;
- 3) pozyskane środki pozabudżetowe.

Tabela nr 4 – Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach

L.p.	Źródła finansowania	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Wpływy z czynszów w zł	210.000	220.000	230.000	245.000	260.000
2.	Środki budżetowe w zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem	210.000	220.000	230.000	245.000	260.000

Planowane wpływy zostały wyliczone na podstawie prognozowanych stawek czynszu w kolejnych latach i założonego planu sprzedaży lokali w punkcie 3.1. tabela nr 3.

7.1. 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.

7.2. 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 5.

Tabela nr 5 – Planowane wydatki w kolejnych latach

L.p.	Zakres	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	120.000	120.000	130.000	130.000	135.000
2.	Koszty remontów	90.000	100.000	100.000	115.000	125.000
	Razem	210.000	220.000	230.000	245.000	260.000

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 umożliwia się 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;
- 3) zgoda na dokonanie zamiany jest uwarunkowana spłatą zobowiązań wobec właściciela;
- 4) w celu powiększenia zasobu lokali mieszkalnych dopuszcza się możliwość adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń użytkowych w budynkach.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XLIV/211/21
Data dokumentu	2021-12-29
Organ wydający	Rada Miasta Rejowiec Fabryczny
Przedmiot regulacji	w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2022-2026
Identyfikator dokumentu	0115F08B-0468-409C-AAD3-16FAFDC3BD5E

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1538751220
Numer seryjny	2E9D993397015E315CAA793DDE0C4507D707E078
Osoba podpisująca	Robert Szwed
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	11.01.2022 12:50:26
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL