



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 4 stycznia 2019 r.

Poz. 70

UCHWAŁA NR III/16/2018 RADY MIEJSKIEJ JASŁA

z dnia 13 grudnia 2018 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jasła na lata 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) Rada Miejska Jasła uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jasła na lata 2019 - 2023 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Jasła.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej
Jasła**

Henryk Rak

Załącznik do uchwały Nr III/16/2018

Rady Miejskiej Jasła

z dnia 13 grudnia 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA JASŁA NA LATA 2019 - 2023

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Zasób mieszkaniowy Miasta Jasła liczy 294 lokale o łącznej powierzchni 10 907,91 m² w tym 117 lokale o łącznej powierzchni 3 019,19 m² mające charakter lokali socjalnych. Wykaz komunalnych nieruchomości budynkowych stanowiących zasób Miasta Jasła stanowi zał. nr 1 do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2019 – 2023, zwanego dalej Programem. Wykaz komunalnych nieruchomości lokalowych we wspólnotach mieszkaniowych stanowi zał. nr 2 do niniejszego Programu.

Istniejące mieszkania komunalne zostały wybudowane lub odbudowane po 1945r. i wyposażone są w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazu ziemnego oraz 197 mieszkań w 18 budynkach wyposażone jest w centralne ogrzewanie (w tym 105 mieszkań w trzech budynkach o charakterze socjalnym). Zasób mieszkaniowy zlokalizowany jest w 30 budynkach, w tym 6 budynków o liczbie mieszkań komunalnych do 2, 8 budynków o liczbie mieszkań 3 -5 oraz pozostałe 16 budynków o liczbie mieszkań ponad 5. Istniejący zasób lokali komunalnych może ulegać stopniowemu zmniejszaniu w efekcie zbywania mieszkań ich najemcom.

Zasób lokali socjalnych został zlokalizowany w budynkach przy ul. Floriańskiej 11 i 85, ul. Franciszkańskiej 4 oraz ul. Sroczyńskiego 36. W uzasadnionych przypadkach, w drodze zarządzenia, Burmistrz Miasta Jasła może wyłączyć poszczególne lokale w przedmiotowych budynkach z zasobu socjalnego i przydzielić je jako komunalne lokale mieszkalne, jak również może poszczególne mieszkania komunalne włączyć do zasobu lokali socjalnych.

Zwiększanie liczby mieszkań na wynajem w zasobie Miasta Jasła następować będzie: w efekcie realizacji czynszowego budownictwa mieszkaniowego, wynajmowania lokali od innych właścicieli i ich podnajem oraz budowę mieszkań socjalnych według zasad określonych w odrębnych uchwałach.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Ocena stanu technicznego budynków, których Miasto Jasło jest właścicielem wskazuje na potrzeby remontowe, w tym szczególnie dotyczące:

- 1) elewacji (w tym docieplenia),
- 2) stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) pokryć dachowych,
- 4) instalacji wod-kan i centralnego ogrzewania.

Stopień pilności wykonania w/w remontów jest zróżnicowany, zatem istnieje możliwość wykonania robót w ciągu kolejnych lat, zgodnie z ustalonym harmonogramem zawartym w planie remontów i modernizacji budynków komunalnych na lata 2019 – 2023 - załącznik nr 3 do niniejszego Programu. W żadnym z wymienionych obiektów nie występują zagrożenia awarią elementów konstrukcyjnych jednak nieodpowiedni stan techniczny pokrycia dachu czy izolacji fundamentów będzie wywoływał stopniową degradację obiektu budowlanego pogarszając warunki jego eksploatacji. Opracowany plan remontów zapewnia utrzymanie prawidłowego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta w kolejnych latach oraz pozwala na stałe podnoszenie jego estetyki.

Analizę finansową potrzeb remontowych budynków oraz propozycję modernizacji zwiększających efektywność wykorzystania nieruchomości zawiera załącznik nr 3 do niniejszego Programu.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Należy kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych wg zasad zawartych w obowiązujących uchwałach Rady Miejskiej Jasła.

Przewidywana sprzedaż lokali oraz wielkość zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Tabela 1

	2019	2020	2021	2022	2023
Sprzedaż mieszkań:					
- liczba	3	2	1	1	1
- powierzchnia /m ² /	120	75	40	40	40
Stan zasobu w wyniku sprzedaży:					
- liczba	294	292	291	290	289
- powierzchnia /m ² /	10907	10832	10792	10752	10712

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Podstawowym źródłem finansowania kosztów utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego są dochody z czynszów najmu uzupełniane dotacją z budżetu miasta przeznaczaną na dofinansowanie niezbędnych robót remontowych. Dla realizacji tego celu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) Czynsze najmu komunalnych lokali mieszkalnych, bez lokali socjalnych, wylicza się jako iloczyn ich powierzchni użytkowej i stawki czynszu wynikającej ze stawki bazowej uwzględniającej sumę czynników różnicujących.
- 2) Czynnikami różnicującymi stawkę bazową czynszu powinny być w szczególności:
 - a) lokalizacja budynku mieszkalnego na terenie miasta,
 - b) położenie lokali w budynku,
 - c) wyposażenie lokali w instalacje,
 - d) stan techniczny budynku,
 - e) atrakcyjność użytkowa lokalu.
- 3) Stawkę bazową czynszu wraz z czynnikami różnicującymi ustala Burmistrz Miasta Jasła w formie zarządzenia.
- 4) Czynsze najmu lokali socjalnych stanowiących własność Miasta Jasła oraz lokali wynajmowanych od innych właścicieli i podnajmowanych jako socjalne powinien stanowić 50 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 5) Czynsz najmu ustalany dla podnajemców lokali wynajmowanych przez Miasto Jasło od innych właścicieli nie powinien być wyższy od kwoty stanowiącej 150% czynszu ustalonego dla odpowiadającego mieszkania komunalnego.
- 6) Nie ustala się obniżek czynszu, dla gospodarstw domowych o niskich dochodach będących najemcami lokali stanowiących własność Miasta Jasła- pomoc w opłatach mieszkaniowych dla tych gospodarstw jest udzielana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Jasle.
- 7) Podwyższania czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, powinno się dokonywać nie częściej jak jeden raz w roku.
- 8) Czynsze najmu w lokalach o powierzchni przekraczającej 80 m² lub domach jednorodzinnych ustala Burmistrz Miasta Jasła na poziomie czynszu rynkowego, w oparciu o analizę wartości najmu nieruchomości, wynikającą z jej lokalizacji, wielkości, atrakcyjności wyposażenia, aktualnego popytu, okresu oddania w najem i inne, jednak nie wyższym w skali roku niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

- 9) Dochody z czynszów najmu lokali mieszkalnych przeznacza się w całości na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali mieszkalnych oraz uzasadnione w nich inwestowanie.

Prognozowane kształtowanie się stawek czynszu w kolejnych latach zawiera tabela nr 2

Tabela nr 2

	2019	2020	2021	2022	2023
Stawka bazowa czynszu (zł/m ²)	4,50	4,80	5,10	5,40	5,70
Maksymalna stawka czynszu (zł/m ²)	4,95	5,28	5,61	5,94	6,27
Prognozowana wartość odtworzeniowa (zł/m ²)	3206	3366	3546	3711	3897
Wskaźnik procentowy maksymalnego czynszu do wartości odtworzeniowej	1,85	1,88	1,90	1,92	1,93

V. 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.

Zarządzanie powinno zapewnić w szczególności:

- 1) prawidłową eksploatację nieruchomości w tym:
 - a) utrzymywanie odpowiedniego stanu sanitarno-porządkowego,
 - b) bieżącą konserwację nieruchomości oraz zapewnienie utrzymania w dobrym stanie technicznym budynków i lokali poprzez planowanie i realizację remontów,
- 2) prowadzenie bieżącej dokumentacji nieruchomości w tym:
 - a) ewidencji lokali i najemców,
 - b) sporządzanie sprawozdawczości,
- 3) realizację bieżącej obsługi najemców w tym:
 - a) zawieranie umów najmu,
 - b) naliczanie czynszów,
 - c) sporządzanie protokołów zdawczo-odbiorczych.

Celem zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami powinny być opracowywane plany zarządzania, szczególnie dla nieruchomości o dużych powierzchniach wspólnego użytku.

Zarządzanie zasobem lokalowym Miasta odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej z zarządcą nieruchomości wyłonionym w trybie ustawy Prawo Zamówień Publicznych. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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.

Źródłem finansowania komunalnego zasobu mieszkaniowego są dochody z czynszów najmu oraz dotacja z budżetu miasta przeznaczona na dofinansowanie niezbędnych robót remontowych.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, przewidywaną wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w latach 2019 – 2023 zawiera tabela nr 3 oraz zał. Nr 3 do niniejszego Programu.

Tabela nr 3

	2019	2020	2021	2022	2023
Przychody z czynszów najmu /zł/	510 000	540 000	573 000	607 000	644 000
Koszty bieżącej eksploatacji /zł/	421 200	442 300	464 400	487 600	512 000
w tym: koszty zarządu we wspólnotach mieszk./zł/	165 300	173 600	182 200	191 300	200 900
Plan remontów i modernizacji /zł/	498 000	500 000	527 000	492 000	494 500
Odpis z czynszów na remonty ogółem /zł/	88 800	97 700	108 600	119 400	132 000
Dotacja budżetu miasta /zł/	409 200	402 300	418 400	372 600	362 500

Z powyższego zestawienia oraz analizy planów remontowych wynika, że dochody z czynszu najmu pokrywają bieżące koszty eksploatacji mieszkań, jednak dla zachowania dobrego stanu technicznego nieruchomości koniecznym jest coroczne planowanie w budżecie miasta dotacji uzupełniającej fundusz remontowy.

VII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Planuje się wykonanie w budynku przy ul. Floriańskiej 11 odrębnego dla każdego lokalu przyłącza energii elektrycznej, co pozwoli na zawarcie przez najemców lokali umowy na dostawę energii bezpośrednio z dostawcą.

Stan techniczny budynków komunalnych oraz zakres planowanych remontów nie wymaga przekwaterowania lokatorów, zatem nie są planowane związane z tym zamiany lokali.

Planowana sprzedaż lokali zawarta została w dziale III niniejszego Programu.

Załącznik Nr 1 do Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Jasła na
lata 2019-2023

Wykaz nieruchomości budynkowych stanowiących zasób Miasta Jasła

L.p.	Adres	Ilość lokalii mieszk.	Powierzchnia lokalii mieszkalnych	Ilość lokalii użytk.	Powierzchnia lokalii użytkowych	Powierzchnia schronów
1	Lwowska 5	5	309,95			
2	Sokoła 8	1	34,50	9	904,40	
3	K. Wielkiego 16	1	45,50	3	275,78	
5	Franciszkańska 4	60	1309,37	3	221,53	
6	Floriańska 85	12	167,93			
7	Floriańska 11	30	669,41			
8	Szajnochy 43	1	67,22			
9	Asnyka 7	11	544,72			
10	Sroczyńskiego 36	16	705,72			
	RAZEM	137	3 854,32	15	1 401,71	

Załącznik Nr 2 do Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Jasła na
lata 2019-2023

Wykaz komunalnych nieruchomości lokalowych we wspólnotach mieszkaniowych

L.p.	Adres	Ilość lokali mieszk.	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytk.	Powierzchnia lokali użytkowych	Powierzchnia schronów
1	2	3	4	5	6	7
1	Kościuszki 22	1	49,70			
2	Kościuszki 18	1	55,89			
3	Kościuszki 31			3	191,56	
4	Kościuszki 20	13	656,90			
6	Rynek 6	3	79,57	2	152,82	
7	Rynek 7	4	132,40	1	59,34	
8	Kadyiego 14	4	161,19	1	262,22	
9	K. Wielkiego 5	2	87,20	2	191,22	
10	3-go Maja 35	12	606,61			
11	3-go Maja 17	12	493,25			
12	Igielna 1					55,00
13	Sokoła 2	12	475,54	4	347,55	54,00
14	Kościuszki 45			1	46,40	
15	Kraszewskiego 1	21	1.156,75			
16	Asnyka 10	11	474,82	7	313,60	73,00
17	3-go Maja 6			4	222,35	
18	Mickiewicza 1					65,00
19	Mickiewicza 3			6	310,57	
20	3-go Maja 14	20	704,02	3	221,10	67,00
21	Słowackiego 14					69,00
22	Słowackiego 8			1	104,12	
23	Słowackiego 5			1	90,77	
24	Słowackiego 7	7	330,46	1	552,68	85,00
25	Franciszkańska 1			1	25,30	
26	Franciszkańska 2					57,00
26	Kopernika 6	1	39,58			
27	Baczyńskiego 4	17	665,44			
28	Kopernika 7	5	187,97			
29	Metzgera 12	5	210,57			
30	Metzgera 13	7	365,16			
31	Metzgera 10	3	98,70			
32	Baczyńskiego 11	7	316,08			
33	Baczyńskiego 13	5	221,45			
	R A Z E M	173	7 569,25	38	3 091,60	525,00

Załącznik Nr 3 do Wieloletniego Programu

Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Jasła na
lata 2019-2023

PLAN REMONTÓW PIĘCIOLETNI - BUDYNKI KOMUNALNE										
NIERUCHOMOŚĆ	2019		2020		2021		2022		2023	
	ZAKRES ROBÓT	KOSZT	ZAKRES ROBÓT	KOSZT	ZAKRES ROBÓT	KOSZT	ZAKRES ROBÓT	KOSZT	ZAKRES ROBÓT	KOSZT
FLORIAŃSKA 11			remont podwórka: ogrodzenie, budowa wiaty	50 000			termomodernizacja etap I	50 000	termomodernizacja etap II	90 000
	remont po wymianie instalacji elektrycznej	25 000			remont podwórka	20000				
FRANCISZKAŃSKA 4	remont klatki schodowej i piwnicy	13 000					docieplenie stropu	65 000	wymiana wodomierzy	12 500
FLORIAŃSKA 85			remont cokołu	20000						
SROCZYŃSKIEGO 36					wymiana kotłów centralnego ogrzewania	12 000	wymiana kotłów centralnego ogrzewania	12 000	wymiana kotłów centralnego ogrzewania	12 000
SOKOŁA 8	remont elewacji ściana zachodnia	90 000			dokończenie remontu dachu	110 000				
			izolacja ścian fundamentowych	40 000						
LWOWSKA 5			remont kominów	5 000						
			wykonanie nawierzchni	10 000						

SZAJNOCHY 43					remont podwórka	30 000				
ASNYKA 7	remont elewacji	40 000								
KAZIMIERZA WIELKIEGO 16			rozbiórka garaży	25 000						
WYMIANA STOLARKI	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 000
DROBNE REMONTY	drobne remonty zasób komunalny	20 000	drobne remonty zasób komunalny	30 000	drobne remonty zasób komunalny	25 000	drobne remonty zasób komunalny	25 000	drobne remonty zasób komunalny	30 000
DOFINANSOWANIE REMONTÓW MIESZKAŃ W ZASOBACH GMINNYCH (WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ I WOD.-KAN.)	remont instalacji elektrycznej i wod.-kan.	10 000	remont instalacji elektrycznej i wod.-kan.	10 000	remont instalacji elektrycznej i wod.-kan.	10 000	remont instalacji elektrycznej i wod.-kan.	10 000	remont instalacji elektrycznej i wod.-kan.	10 000
REMONT PUSTOSTANÓW		50 000		50 000		50 000		50 000		50 000
WPLATA NA FUNDUSZ REMONT. WSPÓLNOT		240 000		250 000		260 000		270 000		280 000
RAZEM:		498 000		500 000		527 000		492 000		494 500