



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia czwartek, 13 października 2022 r.

Poz. 3649

UCHWAŁA NR LV/687/2022 RADY MIEJSKIEJ W STALOWEJ WOLI

z dnia 30 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stalowa Wola na lata 2022 – 2026

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze 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 2022 r. poz. 172 ze zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stalowa Wola na lata 2022 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stalowej Woli.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Stalowej Woli

Stanisław Sobieraj

Załącznik do uchwały Nr LV/687/2022
Rady Miejskiej w Stalowej Woli
z dnia 30 września 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stalowa Wola na lata 2022-2026

Rozdział I PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stalowa Wola (dalej Gmina) tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność jak i współwłasność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach o niuregulowanym stanie prawnym – w samoistnym posiadaniu.

2. Ofertę mieszkaniową Gminy uzupełniają lokale wybudowane w ramach programu „Z perspektywą w Stalowej Woli” przez Miejski Zakład Budynków Sp. z o.o. W tej formule powstało dotychczas 96 mieszkań o powierzchni użytkowej 5 594,68 m².

3. Zasób mieszkań będących własnością Gminy według stanu na dzień 31.12.2021 tworzy 930 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 34 803,74 m², usytuowanych w 178 budynkach, w tym:

Wyszczególnienie	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	Liczba lokali mieszkalnych Gminy	Pow. użytkowa lokali ogółem (w m ²)	Pow. użytkowa lokali Gminy (w m ²)
Budynki stanowiące 100 % własność Gminy	27	249	249	9 019,28	9 019,28
Budynki z wyodrębnioną własnością lokali – wspólnoty mieszkaniowe w zarządzie MZB	106	3 946	564	177 102,23	21 025,20
Budynki z wyodrębnioną własnością lokali – wspólnoty mieszkaniowe w prywatnych zarządach	42	1 484	112	73 378,77	4 543,64
Budynki oświatowe z mieszkaniami	3	5	5	215,67	215,67
Zasób mieszkaniowy ogółem	178	5 684	930	259 715,95	34 803,79

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Wyszczególnienie	Rok				
	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	249	249	249	329	329
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	666	701	696	691	686
Lokale mieszkalne w budynkach oświatowych	5	5	5	5	5
Zasób mieszkaniowy ogółem	920	955	950	1025	1020

5. Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2026 będzie ulegać zmianom. Gmina będzie kontynuować działania zmierzające do zwiększania ilości lokali poprzez budowę, zamianę, modernizację oraz remonty budynków i lokali. Przewidziana jest kontynuacja programu budownictwa wielorodzinnego „Z perspektywą w Stalowej Woli” adresowanego do młodych mieszkańców naszego miasta. W ramach programu w roku 2023 zostanie oddany do zasiedlenia blok przy ul. Orzeszkowej z 40 lokalami mieszkalnymi. Będzie to trzeci, budowany w tej formule komunalny blok czynszowy, którego lokatorzy z czasem staną się właścicielami zajmowanych lokali. Obecnie trwają prace nad dokumentacją projektową i poszukiwaniem zewnętrznych źródeł finansowania zmierzające do wybudowania przez Gminę dwóch budynków mieszkalnych: socjalnego i komunalnego przy ul. Orzeszkowej, liczących po 40 mieszkań, z przewidywanym czasem oddania do użytkowania w 2025r. W 2023 roku planowane jest rozpoczęcie budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Leśnej realizowanej przez deweloperów. Z myślą o udostępnieniu mieszkań na wynajem osobom o umiarkowanych dochodach, Gmina w 2021 roku przystąpiła do spółki z Krajowym Zasobem Nieruchomości pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Sp. z o.o. Dzięki możliwości korzystania ze wsparcia finansowego z programów rządowych spółka SIM zamierza wybudować osiedle mieszkaniowe w Charzewicach. W pierwszej kolejności planowana jest inwestycja wielorodzinną przy ul. Ogrodowej – Osiedle Ogrodowe, gdzie powstanie 236 mieszkań a następnie na działce przy Parku w Charzewicach – Osiedle Parkowe z 1033 lokalami mieszkalnymi. Ostateczne zakończenie inwestycji planowane jest na 2025 rok. Taka oferta wzbogaci dostępność mieszkańców Stalowej Woli do własnego mieszkania i pozwoli na prowadzenie skuteczniejszej polityki mieszkaniowej, ukierunkowanej na zapewnienie mieszkań osobom o niskich dochodach z uwzględnieniem szczególnych potrzeb (osoby niepełnosprawne, osoby starsze, matki samotnie wychowujące dzieci).

6. Stan techniczny zasobu

- 1) Stan techniczny zasobu wykazuje zróżnicowane zużycie, zależne przede wszystkim od daty powstania budynku, technologii budowy, okresu eksploatacji oraz wyposażenia w instalacje (w tabeli budynki stanowiące 100 % własność Gminy, stan na 30.12.2021 r.),

Ocena stanu technicznego		
Dobry	Średni	Zły
5	21	1

- 2) Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków gminnych w skład których wchodzi lokale mieszkalne zarządzane przez Zakład Administracji Budynków w likwidacji na lata 2022-2026

Stan techniczny	2022	2023	2024	2025	2026
Stan dobry	9	13	18	21	27
Stan średni	17	14	9	6	-
Stan zły	1	-	-	-	-

- 3) Stan techniczny mieszkań stanowiących własność Gminy będących w zarządzie MZB i w zarządach prywatnych oceniany jest jako „dobry”,
- 4) W zasobach Gminy dominują budynki wybudowane przed 1974 rokiem. Z ogólnej liczby 27 budynków będących w 100 % własnością Gminy przed 1974 rokiem powstało 26 budynków. Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia się następująco:

Rok budowy	Lokale mieszkalne	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Liczba budynków
do 1903	4	389,98	4
1904-1933	33	1533,73	15
1934-1953	73	2018,89	4
1954-1974	99	3327,54	3
1975-1995	-	-	-
1995 i młodsze	40	1749,14	1
RAZEM:	249	9019,28	27

- 5) W przypadku wspólnot mieszkaniowych 92 % budynków powstało w latach 1935-1974,

- 6) Aktualny stan wyposażenia mieszkań i lokali socjalnych w instalacje i urządzenia:

- a) mieszkania o współczesnym standardzie z instalacją centralnego ogrzewania i instalacją ciepłej wody: 922 (w tym: 724 mieszkań komunalnych i 198 lokale socjalne),

b) mieszkania z łazienką i wc bez instalacji centralnego ogrzewania: 8 mieszkań komunalnych.

Rozdział II.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 2. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający z przeglądów technicznych, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą przez zarządcę plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

3. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków,
- 3) zapewnienie użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkami zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, zaopatrzenie w energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych i ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynków i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplej i wodnej, utrzymanie estetyki budynków i ich otoczenia.

4. Potrzeby remontowe na lata 2022-2026 w budynkach komunalnych i lokalach Gminy bez wspólnot:

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł.)				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Wymiana pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi	60	18	25	25	58
2	Remont (naprawa) elewacji	49	150	150	250	300
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	30	20	20	12
4	Wymiana instalacji wod-kan.	5	10	15	10	10
5	Remont instalacji elektrycznej	25	15	10	10	5
6	Malowanie klatek schodowych	35	35	16	10	10
7	Remont instalacji centralnego ogrzewania	20	5	5	5	5
8	Remont instalacji gazowej	5	5	5	5	5
9	Remont płyt balkonowych	6	5	-	-	-
10	Awarie i drobne remonty	200	200	200	200	200
RAZEM		425	473	446	535	605

5. W wyniku przeprowadzonych przeglądów technicznych oszacowano potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących zasób Gminy, będących w zarządzie MZB. Prognozowane wydatki na ten cel przedstawia tabela

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Wymiana pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi	300	100	-	-	100
2	Remont (naprawa) elewacji	500	100	-	-	100
3	Remont instalacji elektrycznej	200	300	200	300	-
4	Remont instalacji centralnego ogrzewania	200	100	-	-	-
RAZEM		1 200	600	200	300	200

Rozdział III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2022-2026

§ 3. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa każdorazowo uchwała Rady Miejskiej w Stalowej Woli.

2. Podtrzymuje się możliwość sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma niewielki udział.

3. Zbywanie lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu odbywa się w drodze bezprzetargowej najemcom, z którymi zostały zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony.

4. Lokale mieszkalne mogą być zbywane na rzecz najemców zaspokajających swoje potrzeby mieszkaniowe, przy zastosowaniu bonifikaty udzielonej na mocy uchwały Rady Miejskiej w Stalowej Woli.

5. Zbywanie nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi odbywa się w drodze przetargu nieograniczonego, chyba że za innym rozwiązaniem przemawiają przepisy prawa lub słuszny interes Gminy.

6. Lokale mieszkalne nabyte przez Gminę w drodze darowizny lub spadku albo przekazane nieodpłatnie na własność Gminy na zasadzie odrębnych przepisów, mogą być sprzedawane w drodze przetargu nieograniczonego.

7. Przewidywana sprzedaż mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 4. 1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stalowa Wola ustalane są przez Prezydenta Miasta Stalowej Woli w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody.

3. Przy ustalaniu czynszu uwzględnia się następujące czynniki podnoszące i obniżające jego wysokość z uwagi na wartość użytkową lokalu i jego położenie:

Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne oraz instalacje	Baza 100 %	Położenie budynku strefy w mieście		Stan techniczny budynków		Położenie lokalu w budynku	
		I	II	III	IV	V	VI
Mieszkania o współczesnym standardzie (wszystkie urządzenia techniczne)	100 %	100 %	- 5 %	- 5 %	- 10 %	+ 5 %	- 5 %
Mieszkania wyposażone we wszystkie urządzenia bez c.o. lub gazu	90 %	100 %	- 5 %	- 5 %	- 10 %	+ 5 %	- 5 %
Mieszkania z łazienką i wc bez c.o. i gazu lub z inst. wod.-kan., gazem i wc	80 %	100 %	- 5 %	- 5 %	- 10 %	+ 5 %	- 5 %
Mieszkania wyposażone tylko w wc lub łazienkę, lub inst. wod.-kan. i gaz	70 %	100 %	- 5 %	- 5 %	- 10 %	+ 5 %	- 5 %
Mieszkania wyposażone tylko w instalację wod.-kan.	60 %	100 %	- 5 %	- 5 %	- 10 %	+ 5 %	- 5 %
Mieszkania bez instalacji wod.-kan. tylko z inst. elektryczną	50 %	100 %	- 5 %	- 5 %	- 10 %	+ 5 %	- 5 %

Ad. I Osiedla: Poręby, Młodynie, Centralne, Pławo, Śródmieście, Fabryczne, Lasowiaków, Metalowców, Na Skarpie, Flisaków, Podleśna, Wyzwolenia.

Ad.II Osiedla: Energetyków, Hutnik, Widok, Rozwadów, Charzewice, Piaski, Zasanie, Swoły, Karnaty, Chyły, Posanie, dzielnica przemysłowo-składowa.

Ad.III Mieszkania z ciemną kuchnią, wysokość lokalu poniżej 2,5 m.

Ad.IV Budynki przeznaczone do rozbiórki i remontu kapitalnego

Ad.V Mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy

Ad.VI Mieszkania usytuowane na parterze i 4 piętrze w budynkach bez windy oraz nad stacjami trafo.

4. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu ulegają sumowaniu.

5. Planuje się utrzymanie dotychczas obowiązujących czynników podnoszących i obniżających stawkę bazową czynszu.

6. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu ustalonej przez Prezydenta Miasta, uwzględniającej czynniki obniżające stawkę bazową.

7. Stawki czynszu mogą być podwyższane co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

8. Do ustalenia stawki czynszu najmu socjalnego nie stosuje się czynników obniżających.

9. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych.

10. Najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu, jeżeli wysokość średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na jedną osobę, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 30% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego lub 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, pod warunkiem spełnienia następujących warunków:

- 1) złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego (wzór deklaracji odpowiedni do przepisów o dodatkach mieszkaniowych),
- 2) braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnej ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach zawartej z wynajmującym,
- 3) ustalenia, że stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu najmu socjalnego lokalu,
- 4) obniżka czynszu nie dotyczy osób zamieszkujących lokale na podstawie umowy o najem socjalny lokalu,
- 5) spełnienia kryterium dochodowego, umieszczonego w tabeli poniżej:

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki w %
Do 30 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	20 %
Do 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	30 %

11. W czasie trwania umowy najmu może wystąpić zmiana w wysokości czynszu także w przypadku gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek pogorszenia się stanu technicznego budynku lub lokalu.

12. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w pkt. 11 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

Rozdział 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**

§ 5. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy dotyczy podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania czynności, które mają na celu zapewnienie:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) właściwej gospodarki energetycznej budynków i lokali,
- 4) administrowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 5) utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem poprzez wykonywanie prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych.

2. Do 31 grudnia 2022 roku czynności wymienione w pkt. 1 wykonuje jednostka budżetowa Zakład Administracji Budynków w likwidacji.

3. Od dnia 1 stycznia 2023 roku wykonywanie zadań własnych Miasta Stalowa Wola w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych w celu zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty powierzono Miejskiemu Zakładowi Komunalnemu Spółce z o.o. w Stalowej Woli.

4. Szczegółowy zakres, sposób wykonywania i warunki finansowania powierzonych zadań w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym zakres uprawnień i obowiązków Spółki określi umowa wykonawcza zawarta pomiędzy Miastem Stalowa Wola a Miejskim Zakładem Komunalnym Spółką z o.o.

5. Zarządzanie budynkami Wspólnot Mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zapisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tj. na podstawie uchwał podjętych przez właścicieli lokali, z których wynika model zarządzania daną nieruchomością wspólną.

6. W okresie obowiązywania Programu, w celu poprawy jakości i efektywności świadczonych usług, mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania koncepcji przekształceń w zakresie formy prawnej zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Stalowa Wola.

Rozdział VI.**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2022-2026 w głównej mierze będą:

- 1) środki zabezpieczone rokrocznie na te cele w budżecie Gminy,
- 2) środki uzyskiwane wewnątrz gospodarki mieszkaniowej, tj. wpływy czynszowe z najmu lokali socjalnych, pozostałych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,
- 3) środki z budżetu państwa w formie dotacji celowych na sfinansowanie infrastruktury mieszkaniowej,
- 4) wsparcie finansowe z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa Banku Gospodarstwa Krajowego,
- 5) inne źródła.

Rozdział 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, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 7. 1. Wysokość planowanych wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy w latach 2022-2026 (w tys. zł):

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Łączne koszty utrzymania lokali i budynków stanowiących własność Gminy (z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych) w tym:	570	633	621	726	813
1.Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków	75	83	91	99	108
2.Koszty remontów lokali i budynków	425	473	446	535	605
3.Koszty modernizacji lokali i budynków	70	77	84	92	100

2. Prognoza finansowa kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli w latach 2022-2026 (w tys. zł):

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Łączne koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi części gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1 658	1 153	762	895	930
1.Zaliczka na koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi części gminnej w budynkach wspólnot	458	463	532	550	580
2.Opłata na fundusz remontowy części gminnej w budynkach wspólnot	1 200	690	230	345	350

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian wielkości zasobu mieszkaniowego, zmiany wysokości czynszów oraz zaplanowanych remontów i modernizacji.

4. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

5. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu.

6. Koszty zarządu nieruchomości wspólnych oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z podjętych uchwał przez właścicieli.

7. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
- 2) koszty zarządzania (wynagrodzenie zarządcy nieruchomości),
- 3) koszty utrzymania czystości (w budynku i jego otoczeniu),
- 4) ubezpieczenie budynku,
- 5) podatek od nieruchomości,
- 6) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

8. Pozostałe wydatki:

- 1) remonty i modernizacje lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne,
- 2) utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały (wynikają z uchwalonych zaliczek): bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot,
- 3) koszty operacyjne – koszty sądowe, kary i inne.

9. Prognoza finansowa wydatków inwestycyjnych Gminy w latach 2022-2026, obejmująca budowę dwóch budynków wielorodzinnych przy ul. Orzeszkowej (w tys. zł).

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
ul. Orzeszkowej	100	300	2 000	17 000	-

Rozdział VIII.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI ORAZ PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gmina powinna podejmować następujące działania:

- 1) intensyfikować zamianę lokali, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały mieszkania odpowiednie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 2) odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu,
- 3) skutecznie egzekwować należności czynszowe lub proponować zawarcie umowy ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedać umowy najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań,
- 4) zawierać umowy najmu socjalnego lokalu z osobami, którym sąd w wyroku przyznał prawo do otrzymania takiego lokalu w celu ograniczenia wypłaty odszkodowań przez Gminę,
- 5) oferować najemcom lokali, którzy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku jednorodzinny, wynajęcie innego lokalu spełniającego warunki jakim powinien odpowiadać lokal zamienny.

2. W celu lepszego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, Gmina może:

- 1) wprowadzać do zasobu budynki pełniące dotychczas inne funkcje, celem adaptacji na lokale mieszkalne,
- 2) pozyskiwać środki zewnętrzne na dofinansowanie ww. celów.

3. Lokale mieszkalne położone na terenach placówek oświatowych będą systematycznie likwidowane i przeznaczane na potrzeby działalności statutowej tych placówek lub na inne cele związane z zaspokajaniem potrzeb wspólnoty samorządowej.

4. Gmina będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których ustanowione są wspólnoty mieszkaniowe, z zamiarem wyjścia ze wspólnot. Dla osiągnięcia tego celu, skorzysta między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Stalowej Woli

Stanisław Sobieraj