



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 10 maja 2022 r.

Poz. 2599

UCHWAŁA NR XXXVI/43/22 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 29 kwietnia 2022 r.

w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 i pkt 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 172) Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

§ 1. Zmienia się uchwałę Nr XXVI/62/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 3 sierpnia 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska na lata 2021-2025, w ten sposób, że załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie jak załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Biała Podlaska

Bogusław Broniewicz

Załącznik do uchwały
nr XXXVI/43/22
z dnia 29 kwietnia 2022 r.
Rady Miasta Biała Podlaska

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Biała Podlaska na lata 2021 - 2025

Biała Podlaska 2022

Załącznik do uchwały nr XXXVI/43/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska na lata 2021-2025.

Spis treści

Wprowadzenie	4
Rozdział 1 Prognozowana wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach	6
Charakterystyka Zasobu	6
Tabela 1 Wielkość Zasobu na dzień 31.12.2020 według stanu własności.....	6
Tabela 2 Charakterystyka Zasobu według rodzaju najmu na dzień 31.12.2020 r.....	6
Tabela 3 Analiza zapotrzebowania na lokale w latach 2015-2020	7
Tabela 4 Zestawienie liczby lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.....	7
Tabela 5 Prognoza potrzeb mieszkaniowych na lata 2021-2025	8
Tabela 6 Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2021-2025	9
Określenie stanu technicznego Zasobu	9
Tabela 7 Charakterystyka stanu technicznego budynków.....	9
Tabela 8 Budynki stanowiące własność Gminy	10
Tabela 9 Budynki stanowiące własność ZGL	10
Tabela 10 Budynki, w których Gmina posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności.....	10
Tabela 11 Budynki, w których ZGL posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności.....	10
Tabela 12 Budynki, w których Gmina jest samoistnym posiadaczem lokali.....	11
Tabela 13 Inne budynki, w których zlokalizowane są lokale wchodzące w skład Zasobu	11
Tabela 14 Wyposażenie w media (stan na 31.12.2020 r.).....	11
Rozdział 2 Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu	13
Tabela 15 Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących Zasób	14
Tabela 16 Potrzeby dotyczące remontów mieszkań stanowiących Zasób na lata 2021 - 2025	14
Tabela 17 Plan remontów na lata 2021-2025 w budynkach Gminy i ZGL	15
Tabela 18 Nakłady na remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych i stanowiących współwłasność, a także będące w samoistnym posiadaniu Gminy lub ZGL	16
Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali	17
Tabela 19 Prognozowana sprzedaż lokali	18
Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej	19
Tabela 20 Należności za najem lokali mieszkalnych, co do których egzekucja jest bezskuteczna.....	19
Tabela 21 Wyliczenie średniego kosztu utrzymania 1m ² powierzchni mieszkalnej w 2020r.....	19
Rozdział 5 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi Zasobu ..	22
Rozdział 6 Źródła finansowania gospodarki komunalnym zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach.....	24
Tabela 22 Prognoza przychodów Zasobu w kolejnych latach	24
Rozdział 7 Wysokość kosztów gospodarowania Zasobem w kolejnych latach.....	25
Tabela 23 Wydatki na utrzymanie Zasobu w latach 2021-2025 w budynkach stanowiących własność Gminy, ZGL oraz w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy (w tys. zł)	25

Tabela 24 Wydatki na utrzymanie Zasobu w latach 2021-2025 w budynkach, w których Gmina lub ZGL posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności (w tys. zł)..... 25

Tabela 25 Planowane nakłady inwestycyjne w latach 2021-2025 powiększające Zasób25

Rozdział 8 Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania Zasobem 26

Wprowadzenie

§ 1

Podstawą opracowania niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska jest art. 21 ust.1 pkt 1 i pkt 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).

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Biała Podlaska na lata 2021 – 2025;
2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Biała Podlaska;
3. ZGL – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Lokalowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej, której Gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
4. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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);
5. Zasobie – należy przez to rozumieć Mieszkaniowy Zasób Gminy, tj. lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność Gminy lub ZGL, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
6. lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych na zasadach określonych w Programie;
7. tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;
8. gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych.

§ 3

1. Zgodnie z przepisem art. 4 Ustawy jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Dotyczy to głównie gospodarstw o niskich dochodach, ale również osób, które z powodu różnych dysfunkcji wymagają wsparcia ze strony Gminy.

2. Gmina zobowiązana jest również do realizacji zadań związanych z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.
3. Ze względu na powyższe, a także mając na uwadze wielkość i stan techniczny Zasobu, dysponowanie lokalami powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne wykorzystanie Zasobu na cele związane z udzielaniem pomocy osobom, które tego rzeczywiście potrzebują.
4. Kształtując politykę mieszkaniową Gminy należy przyjąć zasadę, iż lokal z Zasobu nie powinien być mieszkaniem docelowym, a jedynie formą pomocy udzielaną na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
5. Racjonalne gospodarowanie Zasobem powinno zmierzać do sukcesywnego zmniejszania się liczby osób oczekujących na pomoc mieszkaniową i docelowo w perspektywie długookresowej doprowadzić do stanu, w którym to mieszkanie będzie „oczekiwało” w stanie wolnym i nadającym się do zasiedlenia przez osobę, która znajdzie się w sytuacji wymagającej pomocy mieszkaniowej ze strony Gminy.

§ 4

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Zasobu:

1. zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy,
2. sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - 1) realizację koniecznych remontów i modernizacji;
 - 2) dostosowywanie lokali mieszkalnych do współczesnych standardów wyposażenia i funkcjonalności;
 - 3) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
 - 4) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
3. kształtowanie zasad polityki czynszowej zorientowanej na utrzymanie i rozwój Zasobu z uwzględnieniem indywidualnego podejścia do sytuacji życiowej osób zamieszkujących.
4. zwiększenie efektywności dotychczas stosowanych instrumentów oraz wprowadzanie nowych służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań wchodzących w skład Zasobu i minimalizowaniu zadłużenia;
5. racjonalizacja wynajmu lokali w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych mieszkań do potrzeb i możliwości najemców;
6. poprawę jakości zarządzania Zasobem poprzez wprowadzanie nowych funkcjonalności dla mieszkańców oraz instrumentów zapewniających najbardziej efektywne gospodarowanie zasobem;
7. optymalizacja struktury własnościowej Zasobu związaną ze sprzedażą lokali w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach mających na celu zmniejszenie kosztów utrzymania Zasobu.

Rozdział 1

Prognozowana wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 5

Charakterystyka Zasobu

1. Zasób, wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r., tworzy 806 lokali w 138 budynkach, w tym 58 budynkach stanowiących własność Gminy lub ZGL. Od roku 2015 Zasób zmniejszył się o 206 lokali, tj. ok. 20%, głównie w wyniku sprzedaży zamieszkującym je najemcom.

Tabela 1 Wielkość Zasobu na dzień 31.12.2020 według stanu własności

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2020r.		
		Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1	Budynki stanowiące własność Gminy	7	29	1327,44
2.	Budynki stanowiące własność ZGL	51	421	14722,42
3.	Budynki, w których Gmina posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności	4	4	157,17
4.	Budynki, w których ZGL posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności	70/68	316	12271,91
5.	Budynki, w których Gmina jest w posiadaniu samoistnym	4	34	1165,86
6.	Inne budynki, w których zlokalizowane są lokale wchodzące w skład Zasobu	2	2	127,21
	Razem	138	806	29772,01

2. Charakterystykę Zasobu wg rodzaju najmu przedstawia tabela 2:

Tabela 2 Charakterystyka Zasobu według rodzaju najmu na dzień 31.12.2020 r.

	Umowy najmu lokalu mieszkalnego,	Umowy najmu lokalu socjalnego	Umowy najmu pomieszczeń tymczasowych	Lokale nie wynajęte
Ilość lokali	761	27	1	17

3. W istniejącym Zasobie pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności. W latach 2015 – 2020 w wyniku tego procesu odzyskano 61 lokali. Liczba ta nie zabezpiecza w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.
4. Tabela 3 przedstawia zapotrzebowanie na wolne lokale w latach 2015 – 2020 w ramach realizowanych przez Gminę zadań własnych z poszczególnych tytułów:

Tabela 3 Analiza zapotrzebowania na lokale w latach 2015-2020

	ogółem	zrealizowane	odrzucone	oczekujące
Ilość wniosków o najem lokali mieszkalnych	595	116	415	64
Ilość orzeczeń dotyczących najmu socjalnego	25	25		0
Ilość orzeczeń dotyczących pomieszczeń tymczasowych	5	4		1
Ilość wniosków o lokale zamienne	0	0	0	0

5. Należy podejmować stosowne działania w celu odzyskiwania lokali mieszkalnych użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem, zajmowanych przez osoby nieuprawnione bądź naruszające w sposób rażący warunki umowy lub porządek domowy, polegające w szczególności na:
- 1) kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców oraz innych warunków uprawniających do zajmowania lokalu,
 - 2) kontroli stanu technicznego lokali, a także innych wymogów użytkowania lokalu zgodnie z zawartą umową,
 - 3) wdrażaniu skutecznych procedur reagowania na przypadki naruszania reguł porządku domowego,
 - 4) prowadzeniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i egzekucyjnych.
6. Należy również dążyć do ograniczania liczby lokali wyłączonych z użytkowania ze względu na ich stan techniczny.
7. Tabela 4 przedstawia prognozowaną dostępność wolnych lokali powstałych w wyniku naturalnego ruchu ludności w latach 2021 – 2025:

Tabela 4 Zestawienie liczby lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przeznaczonych do ponownego zasiedlenia

	2015-2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne	61	20	20	20	20	20
Pomieszczenia tymczasowe	1	5	5	5	5	5
Lokale wyłączone z użytkowania	10	10	7	5	5	5

8. Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań w stosunku do ilości mieszkańców wymagających wsparcia Gminy, za priorytetowe należy uznać działania zmierzające do wzrostu wielkości Zasobu.
9. Planuje się, aby lokale, których standard oraz struktura wskazuje na przeznaczenie ich na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lub zamienne, były wykorzystywane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu socjalnego w wyniku realizacji wyroków sądowych, oraz jako zamienne na przekwaterowanie w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego.
10. Należy dążyć do odzyskiwania pojedynczych lokali o niepełnym standardzie (położonych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy) poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom pełnostandardowych lokali mieszkalnych i przeznaczenia zwalnianych mieszkań na pomieszczenia tymczasowe. Zakłada się zwiększanie zasobu tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb o około 5 rocznie.

Tabela 5 Prognoza potrzeb mieszkaniowych na lata 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość wolnych lokali	20	29	20	20	60
Ilość wniosków o najem mieszkalny	80	100	100	100	100
Ilość orzeczeń dotyczących najmu socjalnego	3	5	5	5	5
Ilość orzeczeń dotyczących pomieszczeń tymczasowych	2	3	3	3	3
Ilość wniosków o lokale zamienne	2	10	10	10	12

11. Prognozę wielkości Zasobu na lata 2021-2025 opracowano w oparciu o tendencje wynikające z dynamiki zmian Zasobu w poprzednich latach oraz zamierzeń inwestycyjnych w sektorze komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Prognozowane zmiany wielkości Zasobu obejmują spadek liczby lokali z powodu sprzedaży oraz rozbiórek oraz wzrost wynikający z budowy, nabycia bądź adaptacji.
12. W celu powiększenia Zasobu, w zależności od potrzeb i możliwości finansowych mogą być podejmowane następujące działania:
 - 1) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy;

- 2) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów;
- 3) pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych;
- 4) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- 5) adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne;
- 6) przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- 7) pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Gmina posiada ułamkowe udziały we własności;
- 8) podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym statusie;
- 9) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Tabela 6 Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali wchodzących w skład zasobu	805	807	812	812	852
w tym lokali objętych najmem socjalnym	27	27	27	27	27
Liczba pomieszczeń tymczasowych	1	5	5	5	5

§ 6

Określenie stanu technicznego Zasobu

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali wchodzących w skład Zasobu ustalane są w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów budowlanych, opinii i ekspertyz rzeczoznawców oraz nakazów instytucji zewnętrznych. Poniższa tabela określa sposób kwalifikacji stanu technicznego budynku ze względu na stopień zużycia.

Tabela 7 Charakterystyka stanu technicznego budynków

% zużycia elementu	klasyfikacja stanu technicznego	Oznaki zużycia
0-15	Dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
16-35	Średni	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
36-56	Dostateczny	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
56-75	Dopuszczający	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
76 - 95	Nieodpowiedni	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia

2. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeźnanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów i modernizacji Zasobu. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.
3. W tabelach od 8 do 13 określono prognozę zmian stanu technicznego budynków w latach 2021 – 2025 z uwzględnieniem struktury własności:

Tabela 8 Budynki stanowiące własność Gminy

Lp.	Ocena stanu technicznego	Ilość budynków					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Dobry	0	0	0	0	0	0
2	Średni	2	2	3	3	3	4
3	Dostateczny	4	5	4	4	4	3
4	Dopuszczający	1	0	0	0	0	0
5	Nieodpowiedni	0	0	0	0	0	0

Tabela 9 Budynki stanowiące własność ZGL

Lp.	Ocena stanu technicznego	Ilość budynków					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Dobry	11	11	12	12	12	13
2	Średni	10	11	12	13	14	15
3	Dostateczny	28	28	27	26	25	24
4	Dopuszczający	1	0	0	0	0	0
5	Nieodpowiedni	1	0	0	0	0	0

Tabela 10 Budynki, w których Gmina posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności

Lp.	Ocena stanu technicznego	Ilość budynków					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Dobry	0	0	0	0	0	0
2	Średni	1	1	1	1	1	1
3	Dostateczny	3	3	3	3	3	3
4	Dopuszczający	0	0	0	0	0	0
5	Nieodpowiedni	0	0	0	0	0	0

Tabela 11 Budynki, w których ZGL posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności

Lp.	Ocena stanu technicznego	Ilość budynków					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Dobry	0	0	0	0	0	0
2	Średni	47	47	48	48	48	49
3	Dostateczny	21	21	20	20	20	19
4	Dopuszczający	0	0	0	0	0	0
5	Nieodpowiedni	0	0	0	0	0	0

Tabela 12 Budynki, w których Gmina jest samoistnym posiadaczem lokali

Lp.	Ocena stanu technicznego	Ilość budynków					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Dobry	0	0	0	0	0	0
2.	Średni	0	0	0	0	0	0
3.	Dostateczny	4	4	4	4	4	4
4.	Dopuszczający	0	0	0	0	0	0
5	Nieodpowiedni	0	0	0	0	0	0

Tabela 13 Inne budynki, w których zlokalizowane są lokale wchodzące w skład Zasobu

Lp.	Ocena stanu technicznego	Ilość budynków					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Dobry	0	0	0	0	0	0
2.	Średni	2	2	2	2	2	2
3.	Dostateczny	0	0	0	0	0	0
4.	Dopuszczający	0	0	0	0	0	0
5	Nieodpowiedni	0	0	0	0	0	0

4. Stan techniczny budynku określa również wyposażenie w instalacje techniczne dostarczające media do lokali. Potrzeby modernizacyjne związane z dostosowaniem lokali do zmieniających się norm i przepisów, a także współczesnych standardów zamieszkiwania wymagać będą w programowanym okresie poniesienia znacznych wysiłków inwestycyjnych w tym zakresie, np. w zmianę sposobu ogrzewania lokali. W tabeli 14 przedstawiono strukturę lokali pod względem wyposażenia w instalacje techniczne.

Tabela 14 Wyposażenie w media (stan na 31.12.2020 r.)

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków					
		c.o.	c.w.u.	gaz	woda	kanalizacja	Teletechnika
1	Budynki stanowiące własność Gminy	0	0	0	7	5	0
2	Budynki stanowiące własność ZGL	10	7	6	51	51	6
3	Budynki, w których Gmina posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności	1	0	0	4	4	0
4	Budynki, w których ZGL posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności	45	12	6	70	70	0
5	Budynki, w których Gmina jest w posiadaniu samoistnym lokali	0	0	0	4	4	0
6	Inne budynki, w których zlokalizowane są lokale wchodzące w skład Zasobu	1	0	1	2	2	0
	Razem	57	19	13	138	136	6

Rozdział 2

Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu

§ 7

1. Właściciele budynków gospodarować będą Zasobem dążąc do jak najlepszego zabezpieczenia potrzeb mieszkańców w realizacji zadania własnego Gminy poprzez utrzymanie istniejącej substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym oraz realizowanie procesów inwestycyjnych zmniejszających deficyt mieszkań, poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów, efektywność energetyczną i koszty utrzymania budynków, a także racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel przeznaczonych.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
 - 2) dostosowania do obowiązujących norm i przepisów,
 - 3) modernizacji i unowocześniania standardu lokali mieszkalnych,
 - 4) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku i otoczenia,
 - 5) w przypadku budynków objętych ochroną konserwatorską – zachowania jego wartości historycznych i kulturowych.
3. Ustawiczne monitorowanie stanu technicznego, a także prawidłowe zarządzanie zasobem będącym własnością Gminy lub ZGL pozwoli na optymalne wyznaczanie kolejności i zakresu potrzeb remontowych oraz ograniczanie kosztów robót.
4. Należy dążyć będzie do poprawy efektywności energetycznej Zasobu, poprzez likwidację ogrzewania na paliwo stałe (piecowego, etażowego węglowego), wykorzystania ogrzewania z sieci miejskiej, gazowego bądź elektrycznego, a także montażu urządzeń odnawialnych źródeł energii.
5. W celu utrzymania lokali w stanie niepogorszonym postuluje się opracowanie i wdrożenie procedur, które pozwolą skutecznie egzekwować obowiązki najemców wynikające z zawartych umów.
6. W przypadku nieruchomości stanowiących współwłasność, zakres remontów określany jest przez współwłaścicieli zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, którzy partycypują w ponoszonych kosztach do wysokości posiadanych udziałów; Gmina lub ZGL winny aktywnie uczestniczyć w podejmowaniu decyzji działając na rzecz swoich lokatorów, a także w ogólnym interesie społecznym.
7. W ramach potrzeb remontowych znaczna część środków finansowych przeznaczona jest na remonty zwolnionych lokali (pustostanów). Aby zmniejszyć koszty utrzymania takich lokali, należy dążyć do tego, aby zminimalizować czas przekazania lokali nowym najemcom.
8. W celu wypełnienia powyższego postulatu dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu z najemcą, który przeprowadzi remont lokalu we własnym zakresie i na swój koszt, w zakresie robót i sposobie rozliczeń uzgodnionym z Właścicielem lokalu.
9. Analizę potrzeb remontowych w budynkach i lokalach stanowiących własność Gminy i ZGL w latach 2021 – 2025 przedstawiono w tabelach 15 i 16

Tabela 15 Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących Zasób

L.p.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Gmina (ilość budynków)	ZGL (ilość budynków)	Samoistne posiadanie (ilość budynków)
1	Remonty główne budynków	4	13	2
2	Roboty rozbiórkowe i zabezpieczające budynków		3	0
3	Remonty elewacji i dociepleniowe, balkonów i izolacji budynków, wymiana stropów, schodów	1	19	2
4	Remonty dachów	0	2	2
5	Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	3	32	2
6	Roboty instalacyjne wod - kan	1	2	0
7	Roboty instalacyjne gazowe	3	38	4
8	Roboty instalacyjne elektryczne (wymiana)	0	2	0
9	Remonty klatek schodowych, korytarzy piwnic	1	15	2
10	Roboty zewnętrzne w zakresie budynków gospodarczych terenów zielonych, chodników, dróg wewnętrznych placów zabaw	5	50	3
11	Inne roboty budowlano remontowe	0	0	0
12	Sporządzanie dokumentacji i Ekspertyz	0	3	0

Tabela 16 Potrzeby dotyczące remontów mieszkań stanowiących Zasób na lata 2021 -2025

L.p.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Gmina (ilość lokali)	ZGL (ilość lokali)	Samoistne posiadanie (ilość lokali)
1	Remont lokali wolnych tzw. pustostanów	5	60	5
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	250	30
3	Wymiana źródła ogrzewania	20	300	30
4	Wymiana podłóg	10	120	20
5	Wymiana tynków, odgrzybianie lokali	10	60	20
6	Wymiana instalacji wewnętrznych	5	30	5
7	Inne	10	50	15

Załącznik do uchwały nr XXXVI/43/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska na lata 2021-2025.

§ 8

1. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2020-2025, uwzględnia następujące priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego Zasobu i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych:
 - 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich;
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach;
 - 3) remonty lokali zwolnionych oraz wyposażenie w niezbędne urządzenia;
 - 4) wymiana lub naprawa zużytych elementów konstrukcyjnych (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie);
 - 5) stosowanie zapobiegawczego charakteru konserwacji bieżących i remontów częściowych;
 - 6) modernizacja istniejących źródeł ciepła w lokalach w celu ograniczenia emisji CO²;
 - 7) remonty mające na celu zapobieganie utracie wartości użytkowej budynków oraz zmniejszenie kosztów eksploatacji, w tym termomodernizacja i zabezpieczenie przeciwwilgociowe budynków;
 - 8) przywracanie do użytkowania lokali nie nadających się do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny lub braki wyposażenia;
 - 9) poprawa estetycznego wyglądu budynków i otoczenia poprzez odnowienie elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy ciągów pieszo – jezdnych, rewitalizację terenów zielonych i miejsc wspólnego wypoczynku.
2. Podczas planowania remontów budynków na każdym etapie powinny być brane pod uwagę potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w budynkach, w których taka możliwość techniczna istnieje.
3. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie poprawy standardu lokali mieszkalnych.

Tabela 17 Plan remontów na lata 2021-2025 w budynkach Gminy i ZGL

L.p.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Remonty główne budynków, roboty rozbiórkowe, dokumentacja i ekspertyzy	50	400	650	700	800
2	Remonty elewacji, klatek schodowych, termoizolacja, remonty dachów	100	150	600	550	600
3	Wymiana źródeł ciepła, wykonanie przewodów kominowych	50	650	1200	1100	1650
4	Roboty instalacyjne sanitarne i gazowe	100	150	250	200	250

5	Roboty instalacyjne elektryczne i teletechniczne	10	10	10	40	50
6	Roboty w otoczeniu budynków	10	10	10	10	10
7	Remonty i modernizacje lokali	300	150	250	400	300
8	Inne roboty budowlano remontowe	20	20	20	40	30
	RAZEM	640	1540	2990	3040	3690

4. Prognozę nakładów remontowych w latach 2021 – 2025, w budynkach, w których Gmina lub ZGL posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności, a także będących w samoistnym posiadaniu przedstawiono w tabeli 18.

Tabela 18 Nakłady na remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych i stanowiących współwłasność, a także będące w samoistnym posiadaniu Gminy lub ZGL

Lp	Rodzaj nakładu	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Fundusz Remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	153	150	144	140	135
2	Nakłady związane z udziałem we współwłasności	50	50	100	150	150
3	Nakłady w budynkach będących w posiadaniu samoistnym	20	150	150	300	300
	Razem	223	350	394	590	585

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali

§ 9

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy odbywa się na podstawie odrębnej uchwały Rady Miasta Biała Podlaska.
2. Sprzedaż lokali będących własnością ZGL reguluje stosowna uchwała Zgromadzenia Wspólników.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z Zasobu winna wynikać z zasad racjonalnego gospodarowania zasobem oraz uwzględniać niezbędny potencjał zapewniający pełną realizację obligatoryjnych zadań ustawowych Gminy, a także obowiązków w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.
4. Mając na uwadze powyższe przesłanki przeznaczenie do sprzedaży lokali winno następować po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia.
5. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.
6. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.
7. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.
8. Zakłada się korzystanie z możliwości przewidzianych w art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.
9. W przypadku nieprzyjęcia przez najemcę złożonej oferty nabycia lokalu, jak również w przypadku lokalu, którego zasiedlanie jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, zwolnione lokale mieszkalne mogą zostać:
 - 1) wynajęte najemcy posiadającemu uprawnienia do otrzymania mieszkania z zasobu Gminy, która wyrazi chęć skorzystania z pierwszeństwa jego nabycia,
 - 2) sprzedane w drodze przetargu.
10. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy i ZGL w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności, gdy udział ten jest mniejszy niż 50%.
11. Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokale mieszkalne z uwagi na:
 - 1) położenie na obszarze, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Biała Podlaska ma inne przeznaczenie niż mieszkaniowe;
 - 2) usytuowanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub wyburzenia;
 - 3) usytuowanie w budynku stanowiącym własność Gminy lub ZGL, który po dniu 31 grudnia 2005 r. został wybudowany lub został poddany remontowi kapitalnemu w sytuacji, gdy remont ten wiązał się z wykwaterowaniem wszystkich mieszkańców;

- 4) usytuowanie w budynku, dla którego przewidywana jest zmiana funkcji użytkowej;
 - 5) objęcie najmem socjalnym;
 - 6) niesamodzielność lokalu;
 - 7) stwierdzone zaległości czynszowe,
 - 8) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.
12. Lokal mieszkalny może być wyłączony ze sprzedaży jeżeli znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub w którym powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.
13. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Biała Podlaska i ZGL obejmujących do trzech lokali mogą być sprzedane, jeżeli następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali.

Tabela 19 Prognozowana sprzedaż lokali

Rok	Planowana sprzedaż lokali	
	W trybie bezprzetargowym	W trybie przetargowym
2021	10	3
2022	10	3
2023	10	3
2024	10	6
2025	10	6

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

§ 10

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie, który zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Zakłada się dążenie do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy do utrzymania Zasobu przy uwzględnieniu wpływu na wynik finansowy stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, a także bezskuteczności egzekucji od części najemców należności na najem lokali.

Tabela 20 Należności za najem lokali mieszkalnych, co do których egzekucja jest bezskuteczna

Stan na 31.12.2020	
Ilość dłużników (aktualni najemcy)	Kwota długu (należność główna)
37 (z 305 ogółem)	144.489,79 (z 281.197,63zł ogółem)

3. Kalkulacja stawki bazowej czynszu winna opierać się na założeniu, iż wpływy z czynszów powinny pokrywać zarówno koszty bieżącego utrzymania budynków, jak i zapewnić dostateczne środki na zaplanowane remonty i modernizacje, a w perspektywie długookresowej stworzyć możliwość inwestowania w rozwój zasobu mieszkaniowego Gminy zgodnie z potrzebami jej mieszkańców.
4. Stawkę bazową czynszu dla Zasobu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala właściciel lokalu mając na względzie pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład Zasobu, i z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową określonych w niniejszym Programie. Stawka bazowa może być podwyższona w 2021 r. do 30%, w latach 2022-2025 do 15% w skali roku

Tabela 21 Wyliczenie średniego kosztu utrzymania 1m² powierzchni mieszkalnej w 2020r.

Pozycje wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Roczna kwota wydatku	Roczny koszt utrzymania 1m ²	Średni miesięczny koszt utrzymania 1m ²
Bieżąca eksploatacja	2 696 175,94	90,56	7,54
Utrzymanie otoczenia budynków	205 097,82	6,89	0,57
Konserwacje bieżące	94 626,61	3,18	0,27
Pozostałe wydatki	52 921,72	1,78	0,15
Wydatki bieżące łącznie	3 048 822,09	102,41	8,53

Remonty	87 873,18	2,95	0,25
Wydatki łącznie	3 136 695,27	105,36	8,78

5. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność lub budynkach wspólnot mieszkaniowych stawka czynszu w takim lokalu nie powinna być niższa, niż wysokość opłat wnoszonych na rzecz wspólnoty z tytułu kosztów wspólnych
6. Jeżeli przychody z czynszów w okresie rozliczeniowym nie pokryją kosztów utrzymania lokali oraz kosztów planowych remontów, różnica ta będzie pokrywana ze środków Gminy. Do obliczania przychodów nie uwzględnia się zaległości lokatorów w opłacie czynszu. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się rok kalendarzowy.
7. Na wniosek osoby, wobec której z powodu nieuregulowanych należności została rozwiązana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu po spełnieniu warunków określonych w stosownej uchwale Rady Miasta Biała Podlaska regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy.

§ 11

1. Przyjmuje się następujące czynniki modyfikujące stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla zasobu mieszkaniowego Gminy, podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu:

1. Położenie lokalu

- usytuowanie lokalu w suterenie lub na poddaszu (-5%)
- usytuowanie lokalu na parterze lub czwartym piętrze (-5%)
- usytuowanie lokalu na I i II piętrze (+5%)
- mieszkania jednoizbowe(-5%)
- ciemna kuchnia (-5%)

2. wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne

(przy założeniu, że lokal wyposażony w łazienkę, w.c., instalację c.o. i c.c.w. oraz gazową i elektryczną do zasilania płyt kuchennych stanowi 100% bazy potrzebnej do ustalenia stawki czynszu.)

- lokal z łazienką, wc, instalacją wod.-kan. bez jednej z instalacji (gazu,c.o. lub c.c.w.) 90% stawki bazowej,
- lokal z łazienką, wc, instalacją wod.-kan. bez dwóch z instalacji (gazu,c.o. lub c.c.w.) 80% stawki bazowej,
- lokal z łazienką, wc, instalacją wod.-kan. ,c.o-etażowe, c.c.w. –instalacja elektryczna 70% stawki bazowej,
- lokal wyposażony w łazienkę (w.c. w łazience lub korytarzu) z instalacją wod.-kan. 60% stawki bazowej

- lokal z w.c.i instalacja wod.-kan. 50% stawki bazowej
- lokal bez instalacji wod.-kan. 40% stawki bazowej

3. Czynniki biologiczne mające negatywny wpływ na zdrowie człowieka (grzyb, pleśń) -5%

4. Położenie budynku:

- strefa miejska** 0%
- strefa peryferyjna* -5%

*Do strefy peryferyjnej zalicza się następujące budynki: Sidorska 121B, Żwirki i Wigury 8, Górna 33, Młyńska 33, Brzeska 83, Brzeska 83A, Brzeska 85, Warszawska 31

** Strefa miejska obejmuje pozostałe budynki, w których znajdują się lokale wchodzące w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy

5. Stan techniczny budynku:

- dobry + 10%
- średni + 5%
- dostateczny 0%
- dopuszczający – 10%
- nieodpowiedni – 20%

2. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
3. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:
 - 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
 - 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.
4. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.
5. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt stanowi podstawę zmiany wysokości stawki czynszu zgodnie z czynnikami modyfikującymi wymienionymi w ust. 1. Sposób rozliczeń poniesionych nakładów ustala się w umowie zawartej z Właścicielem lokalu przed dokonaniem ulepszeń.

§ 12

Program podlega okresowej ocenie oraz modyfikacji wynikającej z realizacji bieżącej polityki mieszkaniowej miasta

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi Zasobu

§ 13

1. Zasobem zarządza ZGL, któremu powierzono realizację zadania własnego w zakresie komunalnej gospodarki mieszkaniowej oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, Uchwałą nr VII/28/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 23 kwietnia 2007r. zmienioną uchwałą Nr XXII/34/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021r. Oraz uchwałą Nr XXXIII/27/22 Rady Miasta Biała Podlaska z 7 marca 2022 r.
2. ZGL zarządza Zasobem w zależności od formy władania poszczególnymi nieruchomościami.
3. W przypadku budynków będących jego własnością, ZGL wykonuje prawa i obowiązki na swój rachunek i ryzyko, przy czym ryzyko to nie obejmuje sytuacji, w której ustalone stawki czynszu nie pokrywają kosztów utrzymania lokalu. W takiej sytuacji ZGL może wystąpić o rekompensatę z budżetu Gminy.
4. W przypadku budynków będących własnością Gminy, wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez ZGL wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, na podstawie udzielonych pełnomocnictw i zawartych umów, określających zakres zadań oraz sposób rozliczeń.
5. W szczególności do zadań określonych w ust. 4 należy:
 - 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu;
 - 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
 - 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu;
 - 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami znajdującymi się na liście osób zakwalifikowanych;
 - 5) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów i zawieranie umów dzierżawy tych gruntów);
 - 6) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
 - 7) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania Zasobem;
 - 8) reprezentowanie Gminy jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych lub w innych współwłasnościach, gdzie wspólnota mieszkaniowa nie powstała.
6. Zarządzanie budynkami prywatnymi, w których zarząd prowadzony jest w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Obecnie ZGL w imieniu Gminy zarządza budynkami, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu, a stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu oraz osób, które

zmarły, a ich spadkobiercy nie są znani, a także osób, które nie wyrażają woli przejęcia nieruchomości. Przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia obligują do działania na rzecz nieznanego lub znanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą. Zarządzanie prywatnym zasobem jest utrudnione ze względu na prawne ograniczenia możliwości podejmowania decyzji oraz ze względu na brak rentowności przeważającej części budynków. Należy podejmować wszelkie możliwe działania zmierzające do uregulowanie stanu prawnego tych nieruchomości.

7. W budynkach gdzie zostały powołane wspólnoty mieszkaniowe czynności zwykłego zarządu wykonywane są przez powołane Zarządy. Decyzje przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane są przez członków wspólnot mieszkaniowych w formie uchwał. Zgodnie z art. 4 ustawy o własności lokali ZGL przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia i obowiązki, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Właściwą pieczę nad lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego ZGL wykonuje poprzez aktywny udział i głosowanie w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, zgłaszanie inicjatyw dotyczących optymalnego zarządzania nieruchomością, a także poprzez wsparcie swoją wiedzą i doświadczeniem w procesie zarządzania.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki komunalnym zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach.

§ 14

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą przychody uzyskiwane przez ZGL z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, najem socjalny oraz najem pomieszczeń tymczasowych.
2. Podstawowe źródło finansowania uzupełni rekompensata, która zostanie wypłacona ze środków Gminy, na zadania z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Rekompensata dotyczyć będzie w szczególności pokrycia różnicy pomiędzy przychodami z czynszów za lokale wchodzące w skład Zasobu, a kosztami utrzymania tego zasobu. Szczegółowy zakres obowiązków i warunków, a także kontroli wysokości rekompensaty określi umowa wykonawcza dotycząca powierzenia Spółce Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o. zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz gminnego budownictwa mieszkaniowego. Wysokość rekompensaty została przedstawiona w tabeli nr 22.
3. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być wolne środki finansowe z tytułu gospodarowania i zarządzania nieruchomościami uzyskiwane przez ZGL, dopłaty z budżetu miasta, środki zewnętrzne pochodzące w szczególności z budżetu państwa, programów Banku Gospodarstwa Krajowego lub innych krajowych źródeł dofinansowań zadań w zakresie mieszkalnictwa, programów z udziałem środków europejskich, a także kredyty komercyjne.
4. Dodatkowe źródła finansowania skierowane będą na poprawę stanu technicznego, modernizację lub powiększanie Zasobu.

Tabela 22 Prognoza przychodów Zasobu w kolejnych latach

Wyszczególnienie	Przychody w kolejnych latach w tys. zł.				
	2021	2022	2023	2024	2025
Podstawowe źródła finansowania (przychody z czynszów)	1 180	2 177	2 272	2 386	2 506
Rekompensata	0	694	743	779	753
Dodatkowe źródła finansowania	1 800	6 139	3 489	4 055	4 141
- w tym dopłata z budżetu miasta na cele remontowe i inwestycyjne	0	4 860	1 070	950	820

Rozdział 7

Wysokość kosztów gospodarowania Zasobem w kolejnych latach

§ 15

Prognoza kosztów utrzymania Zasobu oraz lokali będących w posiadaniu samoistnym przedstawia tabela Nr 23. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują koszty zarządzania i administrowania, konserwacji oraz koszty utrzymania czystości. Koszty remontów i modernizacji nie obejmują robót budowlanych o charakterze inwestycyjnym, powiększającym Zasób.

Tabela 23 Wydatki na utrzymanie Zasobu w latach 2021-2025 w budynkach stanowiących własność Gminy, ZGL oraz w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	2 870	2 960	3 020	3 080	3 150
Koszty remontów i modernizacji	640	1 540	2 990	3 040	3 690
Razem	3 400	4 500	6 010	6 120	6 840

§ 16

Prognoza kosztów utrzymania zasobów stanowiących współwłasność Gminy lub ZGL przedstawia tabela Nr 24. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi obejmują koszty administrowania, konserwacji i utrzymania czystości oraz koszty wynagrodzenia zarządu. Koszty funduszu remontowego obejmują również wydatki na cele remontowe w częściach wspólnych budynków, w których nie zostały ustanowione wspólnoty mieszkaniowe.

Tabela 24 Wydatki na utrzymanie Zasobu w latach 2021-2025 w budynkach, w których Gmina lub ZGL posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	225	240	250	260	275
Koszty funduszu remontowego oraz remontów we współwłasnościach	203	200	244	290	285
Razem	428	440	494	550	560

§ 17

Planowane wydatki inwestycyjne w latach 2021 – 2025 w budynkach będących własnością Gminy lub ZGL przedstawia tabela Nr 25:

Tabela 25 Planowane nakłady inwestycyjne w latach 2021-2025 powiększające Zasób

Wyszczególnienie	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Łomaska (przy budynkach nr 40-42)	0	4 070	0	0	0
Razem	0	4 070	0	0	0

Rozdział 8

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania Zasobem

§ 18

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania Zasobem:

1. systematyczna dbałość o istniejący Zasób, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
2. podejmowanie działań w budynkach Zasobu w celu ograniczenia zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
3. w razie konieczności wykwaterowania najemców na czas trwania remontu budynków lub lokali niezwłoczne zabezpieczanie lokali zamiennych Komisja Mieszkaniowa winna brać pod uwagę w pierwszej kolejności zamiany dotyczące lokali lub budynków wymagających remontu,
4. bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
5. stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
6. przeznaczanie do sprzedaży lokali wyłącznie w sytuacjach ekonomicznie i społecznie uzasadnionych, w tym zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy lub ZGL poprzez sprzedaż ostatnich lokali w takich wspólnotach.