



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 10 maja 2017 r.

Poz. 2203

### UCHWAŁA NR XXXVI/341/17 RADY MIASTA PUŁAWY

z dnia 30 marca 2017 r.

#### **w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Puławy na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm. ) oraz w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Miasta Puławy uchwala, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Puławy na lata 2017 - 2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Puławy, do przedłożenia Radzie Miasta Puławy informacji o stanie realizacji Programu, po upływie połowy pełnego okresu jego obowiązywania, w terminie do dnia 30.09.2019 r.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Puławy.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Puławy

**Bożena Krygier**

---

Załącznik do Uchwały Nr XXXVI/341/17

Rady Miasta Puławy

z dnia 30 marca 2017 r.

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Puławy na lata 2017-2021**

## Spis treści

WSTĘP .....	3
Rozdział I.....	4
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne .....	4
1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Puławy .....	4
1.1 Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy.....	4
1.2 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.....	4
2. Stan i prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.....	5
2.1 Struktura wiekowa budynków.....	5
2.2 Wyposażenie techniczne budynków.....	6
2.3 Prognoza stanu technicznego budynków z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne .....	6
3. Analiza potrzeb mieszkaniowych .....	7
4. Działania dotyczące zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych .....	8
Rozdział II .....	8
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata .....	8
Rozdział III.....	15
Sprzedaż lokali mieszkalnych .....	15
1. Dotychczasowy proces sprzedaży lokali .....	15
2. Planowana sprzedaż lokali w latach kolejnych.....	16
Rozdział IV .....	17
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu .....	17
Rozdział V .....	19
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.....	19
ROZDZIAŁ VI.....	19
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	19
ROZDZIAŁ VII.....	19
Prognozowana wysokość wydatków w latach 2017-2021, 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.....	19
1. Prognozowana wysokość wpływów z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych .....	19
2. Prognozowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego .....	20
3. Planowane wydatki inwestycyjne.....	21
ROZDZIAŁ VIII .....	22
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy .....	22
1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali .....	22
2. Planowana sprzedaż lokali.....	22

## WSTĘP

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016.1610 j.t), nałożyła na gminy obowiązek opracowania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą, program ten ma obejmować swoim zakresem, zagadnienia dotyczące tworzenia nowej komunalnej substancji mieszkaniowej, utrzymania poprawnego stanu technicznego już istniejących budynków, form i zasad zarządzania zasobami gminnymi, polityki czynszowej oraz sprzedaży mieszkań.

Pierwszy program obejmujący w/w zagadnienia, Rada Miasta Puławy przyjęła w 2002r. uchwałą Nr LVI/484/2002. Program ten dotyczył gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2002 – 2006.

Niniejszy program, jest kontynuacją programu na lata 2012-2016, który Rada Miasta Puławy przyjęła uchwałą Nr XVI/182/11 dnia 22.12.2011 r., a jego założeniem jest wyznaczenie kierunków, w jakich ma zmierzać polityka gminy Miasto Puławy, w zakresie gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, w kolejnym pięcioletnim okresie.

Program na lata 2017 – 2021, powinien stanowić jeden z elementów w pracach Rady Miasta Puławy, nad przygotowywaniem budżetów miasta na kolejne lata.

Stopień realizacji wyznaczonych celów, będzie uzależniony od sytuacji finansowej Gminy w następnych latach.

## Rozdział I

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

#### 1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Puławy

##### 1.1 Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy

Według stanu na dzień 30 września 2016 r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Puławy wchodzi 730 lokali o łącznej powierzchni 28.514,58 m<sup>2</sup>, w tym:

- 609 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej: 24.325,05 m<sup>2</sup>,
- 120 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej: 4.171,77 m<sup>2</sup>
- 1 pomieszczenie tymczasowe o powierzchni użytkowej: 17,76 m<sup>2</sup>

Ogółem w lokalach należących do Gminy zamieszkuje 2.049 osób.

Lokale mieszkalne rozmieszczone są w 64 budynkach mieszkalnych, w tym:

- 20 stanowiących własność Gminy,
- 44 stanowiących współwłasność Gminy tj. we Wspólnotach Mieszkaniowych

Ponadto w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 1 lokal mieszkalny usytuowany w budynku Szkoły Podstawowej nr 10 przy ul. 6-go Sierpnia 30 oraz 1 lokal usytuowany w budynku Miejskiego Przedszkola nr 7 przy ul. Norwida 30.

##### 1.2 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Liczba lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 będzie ulegać ciągłym zmianom. Z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego w związku z kontynuacją sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz planowaną rozbiórką kilku budynków mieszkalnych z uwagi na ich zły stan techniczny i nieopłacalność remontów. Z drugiej strony zasób mieszkaniowy Gminy zwiększy się w wyniku planowanych inwestycji budownictwa komunalnego.

Szczegółową prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Puławy w poszczególnych latach, przedstawiono w tabeli nr 1.

**Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Miasto Puławy w latach 2017 – 2021 (stan na dzień 31 grudnia każdego roku)**

Wyszczególnienie	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali mieszkalnych	589	574	589	574	553
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	23.535,23	22.935,23	23.235,83	22.635,83	21.713,28
Liczba lokali socjalnych	118	118	128	128	128
Powierzchnia lokali socjalnych w m <sup>2</sup>	4.068,20	4.068,20	4.368,40	4.368,40	4.368,40
Liczba pomieszczeń tymczasowych	1	1	1	1	1
Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych w m <sup>2</sup>	17,76	17,76	17,76	17,76	17,76
Razem liczba lokali	708	693	718	703	682
Razem powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>	27.621,19	27.021,19	27.621,99	27.021,99	26.099,44

*Założenia:*

1. 2017 – przyjęto sprzedaż 4 lokali w IV kw. 2016 r. o powierzchni 162,82 m<sup>2</sup>, wyłączenie w IV kw. 2016 r. z mieszkaniowego zasobu gminy 3 lokali w budynku przy ul. Słowackiego 15 o pow. 130,57 m<sup>2</sup> (w tym 2 lokali socjalnych o pow. 103,57 m<sup>2</sup>) w związku z przekwaterowaniem mieszkańców i przeznaczeniem budynku do rozbiórki, sprzedaż 15 lokali gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych o pow. śr. 40,00 m<sup>2</sup> (tj. 600,00 m<sup>2</sup>)
2. 2018 – 2021 przyjęto roczną sprzedaż 15 lokali o powierzchni śr. 40,00 m<sup>2</sup> (tj. 600,00 m<sup>2</sup>).
3. 2019-2021 uwzględniono nowy budynek przy ul. Piotra Norblina o pow. 1200,80 m<sup>2</sup> (w tym: 30 lokali mieszkalnych o pow. 900,60 m<sup>2</sup> oraz 10 lokali socjalnych o pow. 300,20 m<sup>2</sup>)
4. 2021- przyjęto wyłączenie z mieszkaniowego zasobu Gminy budynków przy ul. Żyrzyńskiej 1, Wólki Profeckiej 60 oraz Piaskowej 16 o łącznej pow. 322,55 m<sup>2</sup> (6 lokali).

Uwzględniając powyższe założenia, ogółem w latach 2017-2021 prognozowane jest zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy o 41 lokali.

## 2. Stan i prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

### 2.1 Struktura wiekowa budynków

Struktura wiekowa budynków mieszkalnych, w których położone są lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

Budynki wybudowane do 1970 roku w liczbie 43 stanowią 67,2% całości zasobów, w tym:

- 10 budynków stanowi własność Gminy,
- 33 budynki stanowią współwłasność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Budynki wybudowane w latach 1971-1990 w liczbie 8 stanowią 12,5% całości zasobów i wszystkie stanowią współwłasność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Budynki wybudowane po 1990 roku w liczbie 13 stanowią 20,3% całości zasobów, w tym:

- 10 budynków stanowi własność Gminy,
- 3 budynki stanowią współwłasność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Z powyższych danych wynika, że większość budynków, w których położone są lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy zostało wybudowanych ponad 40 lat temu w tym:

- 23,3% budynków stanowi własność Gminy,
- 76,7% budynków stanowi współwłasność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych.

## 2.2 Wyposażenie techniczne budynków

Wyposażenie techniczne budynków mieszkalnych, w których położone są lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

- Zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej - 100%,
- Podłączenie do miejskiej sieci kanalizacyjnej - 89%,
- Centralne ogrzewanie - 92%,  
w tym:
  - z sieci miejskiej - 74%,
  - grupowa kotłownia gazowa - 6%,
  - grupowa kotłownia na paliwo stałe - 12%,
- Wyposażenie w sieć gazową - 75%.

## 2.3 Prognoza stanu technicznego budynków z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne

Prognozę stanu technicznego budynków stanowiących własność gminy Miasto Puławy zaprezentowano w tabeli nr 2.

**Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność gminy Miasto Puławy z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne (stan na dzień 31 grudnia każdego roku)**

Rok	Stan techniczny budynków z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne								
	dobry (w szt.)			zadowolający (w szt.)			niezadowolający (w szt.)		
	budynki	lokale		budynki	lokale		budynki	lokale	
		socjalne	pozostałe		socjalne	pozostałe		socjalne	pozostałe
2017	9	33	157	5	79	78	5	1	7
2018	12	110	229	2	2	6	5	1	7
2019	14	122	264	1	0	1	5	1	7
2020	14	122	264	1	0	1	5	1	7
2021	14	122	264	1	0	1	2	0	2

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymania sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,

- 2) stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku, należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadowalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

### 3. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zadaniem własnym gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnianie lokali socjalnych i zamiennych w wypadkach przewidzianych w ustawie.

Ponadto w/w ustawa zobowiązuje gminy, do uchwalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rada Miasta Puławy przyjęła takie zasady uchwałą Nr XLII/376/06 z dnia 26 stycznia 2006 r. Uchwała ta określa między innymi, kryteria wynajmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

Poniżej przedstawione jest zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, wynikające z wniosków zarejestrowanych w Urzędzie Miasta Puławy na dzień 30.09.2016 r.

#### Wnioski o poprawę warunków mieszkaniowych, wg. roku złożenia:

- w latach 2000 – 2005 - 5
- w latach 2006- 2010 - 32
- w latach 2011 – 2015 - 118
- po 2015 roku - 30

#### Struktura gospodarstw domowych, osób oczekujących na poprawę warunków mieszkaniowych:

- jednoosobowe gospodarstwa domowe - 64
- dwuosobowe gospodarstwa domowe - 34
- trzyosobowe gospodarstwa domowe - 35
- czterosobowe gospodarstwa domowe - 26
- pięciosobowe gospodarstwa domowe - 17
- sześćosobowe gospodarstwa domowe - 7
- siedmioosobowe gospodarstwa domowe - 1
- dziewięćosobowe gospodarstwa domowe - 1

#### Ogółem - 185 wniosków.

Ponadto wg. stanu na 30.09.2016 r. na realizację oczekuje **39 wyroków sądowych nakazujących eksmisję**, w tym z zasobów:

1. komunalnych – 21
2. spółdzielczych – 16
3. innych – 2

W przypadku, kiedy gmina nie wywiąże się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, właściciel lokalu (np. Spółdzielnia Mieszkaniowa) podlegającego opróżnieniu, może z tego tytułu ubiegać się o odszkodowanie od gminy na podstawie art. 417 kodeksu cywilnego oraz w związku z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.



#### **4. Działania dotyczące zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych**

W związku z dużym zapotrzebowaniem na mieszkania oraz z ustawowym obowiązkiem Gminy do zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, niezbędne jest kontynuowanie komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Do budowania mieszkań, konieczne jest posiadanie odpowiednich terenów, na których będzie możliwe realizowanie takich inwestycji. W Puławach, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Osiedla Włostowice sektor F, G, H cz. 1, wyznaczony został teren pod budownictwo wielorodzinne. Obecnie na tym terenie zlokalizowane zostały 4 budynki komunalne. W latach 2017 – 2021 przewiduje się realizację kolejnego budynku mieszkalnego z liczbą 40 lokali mieszkalnych o śr. powierzchni użytkowej 30,02 m<sup>2</sup>. Zostaną również podjęte działania mające na celu ewentualne przeznaczenie działek nr 912 przy ul. Słowackiego oraz nr 980 przy ul. Książnica pod budownictwo wielorodzinne.

Ponadto w przypadkach ekonomicznie i społecznie uzasadnionych, dopuszcza się nabywanie przez Gminę lokali mieszkalnych na tzw. wolnym rynku.

## **Rozdział II**

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

Opracowanie szczegółowego harmonogramu prac remontowych na lata 2017-2021, nie jest możliwe ani celowe z uwagi na fakt, że konieczność podejmowania decyzji o wykonaniu niektórych remontów, wynika czasami z nagłego pogorszenia się stanu technicznego danego budynku. Prowadzenie prac remontowych, uzależnione jest także od posiadanych środków finansowych na ich realizację. Z tych względów przyjmowanie długoterminowych planów w tym zakresie nie jest uzasadnione, ponieważ nie gwarantuje ich zrealizowania.

Biorąc powyższe pod uwagę zarządca zasobów mieszkaniowych gminy Miasto Puławy, corocznie będzie opracowywał w uzgodnieniu z Prezydentem Miasta, szczegółowy plan remontów budynków komunalnych na następny rok, w oparciu o posiadaną wiedzę na temat stanu technicznego poszczególnych budynków, wynikającą z bieżącego administrowania, przeprowadzanych okresowo przeglądów oraz wartości planowanych prac.

W niniejszym Programie dla celów poglądowych, w tabelach nr 3 i 4 przedstawiono zestawienie potrzeb dot. remontów i modernizacji budynków oraz lokali będących własnością Gminy, a także w tabelach nr 6 i 7 szacunkowe koszty w/w remontów zestawione wg rodzaju prac.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, podstawą do podjęcia prac remontowych, są uchwały podejmowane przez ich członków. Uchwały te określą zakres robót niezbędnych do wykonania w danym roku, wstępny koszt realizacji i wysokość zaliczek na fundusz remontowy, z których inwestycje będą finansowane. W tych przypadkach, Gmina jest zobowiązana do partycypowania w kosztach remontów, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w danej wspólnotcie.

W tabeli nr 5 przedstawiono zestawienie potrzeb dot. remontów i modernizacji budynków stanowiących współwłasność Gminy.

**Tabela nr 3 Zestawienie potrzeb dot. remontów i modernizacji w budynkach stanowiących własność gminy Miasto Puławy**

Lp.	Adres budynku	Rok Budowy	Powierzchnia Użytkowa		Zakres prac remontowych.	Planowany termin wykonania remontu
			Ogółem	Własność Gminy Miasto Puławy		
1	2	3	4	5	6	7
1.	Romów 11	Moder. 2004	2.813,96	2.813,96	1. Remont klatek schodowych 2. Wykonanie zadaszania balkonów 3. Remont elewacji	2017 2018 2019
2.	Norblina 119	1999	1497,90	1497,90	1. Docieplenie ścian, remont elewacji i galerii 2. Wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej	2017 2021
3.	Norblina 121	2000	825,20	825,20	1. Wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej	2018
6.	Piłsudskiego 43a	bd	286,52	286,52	1. Remont balkonów 2. Remont elewacji	2018 2018
7.	Wólka Profecka 65	1950	61,92	61,92	1. Przebudowa pieców grzewczych	2019
8.	Kaniowczyków 1	1961	194,0	194,0	1. Remont elewacji	2018
9.	Wólka Profecka 45	2005	783,20	783,20	1. Remont klatek schodowych i galerii. 2. Remont elewacji	2021 2021
10.	Wólka Profecka 45a	2005	783,20	783,20	1. Remont elewacji	2017
11.	Wólka Profecka 45 b	2006	1022,80	1022,80	1. Remont klatek schodowych i galerii 2. Remont elewacji	2019 2020
12.	Wólka Profecka 45 c	2008	993,60	993,60	1. Remont klatek schodowych i galerii 2. Remont elewacji	2021 2021

Uwagi: W powyższej tabeli nie ujęto potrzeb remontowych dot. budynków przy ul. Żyrzyńskiej 1, Wólki Profeckiej 60, Piaskowej 16.

Z uwagi na wysokie nakłady finansowe jakie należałoby ponieść na ich remont przyjęto, że po przekwaterowaniu mieszkańców w/w budynków do lokali zamiennych, nieruchomości zostaną przeznaczone do rozbiórki.

**Tabela nr 4 Zestawienie potrzeb remontowych w lokalach w pozostałych budynkach.**

Lp.	Adres budynku	Rok Budowy	Powierzchnia Użytkowa		Zakres prac remontowych	Planowany termin wykonania remontu
			Ogółem	Inna własność		
1	2	3	4	5	6	7
1.	Lokal mieszkalny przy przedszkolu nr 7 przy ul. Norwida 30	1967	32,00	32,00	1. Malowanie klatki schodowej.	2019

**Tabela nr 5 Zestawienie potrzeb dot. remontów i modernizacji w budynkach stanowiących współwłasność Gminy**

Lp.	Adres budynku	Rok Budowy	Powierzchnia użytkowa		Zakres prac remontowych	Planowany termin wykonania remontu
			Ogółem	Inna własność		
1	2	3	4	5	6	7
1.	Norwida 1	1964	1.701,40	580,53	1. Przebudowa instalacji elektrycznej 2. Remont klatek schodowych 3. Remont koszy przyokiennych 4. Malowanie elewacji	2017 2017 2018 2019
2.	Norwida 5	1956	793,11	266,00	1. Przebudowa instalacji elektrycznej 2. Malowanie klatki schodowej. 3. Wykonanie instalacji ciepłej wody	2021 2021 2017
3.	Norwida 7	1959	907,19	75,48	1. Remont kominów nad połacią dachową	2019
4.	Norwida 8	1963	3.286,97	333,29	1. Malowanie elewacji	2019

5.	Norwida 12	1962	1.503,03	227,79	1. Remont klatek schodowych	2017
6.	Kaniowczyków 3	1994	1.255,20	985,20	1. Dobudowa balkonów 2. Remont klatek schodowych 3. Docieplenie i remont ściany budynku od strony wschodniej	2017 2017 2017
7.	Kaniowczyków 3a	1995	1.174,50	506,90	1. Zabudowa galerii	2020
8.	Kaniowczyków 2	1964	941,13	399,38	1. Wykonanie instalacji ciepłej wody	2018
9.	Kaniowczyków 10	1963	953,90	136,48	1. Remont instalacji elektrycznej 2. Malowanie klatek schodowych	2020 2020
10.	Kaniowczyków 12	1963	1.443,74	275,27	1. Remont instalacji elektrycznej. 2. Remont klatek schodowych. 3. Malowanie elewacji	2019 2018 2021
11.	Sieroszewskiego 3	1961	1.211,87	171,87	1. Remont kominów na dachu budynku	2018
12.	Sieroszewskiego 5	1963	1.434,43	298,43	1. Przebudowa instalacji kanalizacyjnej 2. Remont instalacji elektrycznej 3. Remont klatek schodowych	2017 2020 2020
13.	Piłsudskiego 16	1961	863,75	31,00	1. Przebudowa instalacji kanalizacyjnej 2. Remont instalacji elektrycznej 3. Remont klatek schodowych	2017 2020 2020
14.	Piłsudskiego 18	1966	3046,64	592,21	1. Remont instalacji elektrycznej 2. Remont klatek schodowych 3. Remont kominów 4. Malowanie elewacji	2017 2018 2020 2021
15.	Czartoryskich 9	1967	2.537,43	198,26	1. Remont instalacji elektrycznej w piwnicy	2017

16.	Czartoryskich 11	1967	1.792,97	292,62	1. Remont instalacji elektrycznej 2. Remont klatek schodowych	2020 2020
17.	Czartoryskich 15	1966	2.342,97	482,96	1. Remont balkonów 2. Remont instalacji elektrycznej 3. Malowanie klatek schodowych	2019 2021 2021
18.	Czartoryskich 17	1968	808,98	341,90	1. Instalacja ciepłej wody	2017
19.	Cichockiego 6	1974	1.817,40	299,03	1. Remont instalacji elektrycznej 2. Montaż dźwigu osobowego 3. Malowanie klatki schodowej	2017 2017 2018
20.	Cichockiego 12	1972	1.802,93	185,57	1. Zabezpieczenie budynku przed dalszym rysowaniem 2. Remont klatki schodowej	2017 2018
21.	Krańcowa 11	1973	1.793,03	210,71	1. Malowanie klatki schodowej 2. Remont instalacji elektrycznej	2018 2018
22.	Krańcowa 19	1970	1.718,90	464,56	1. Malowanie klatki schodowej 2. Remont instalacji elektrycznej	2019 2019
23.	Krańcowa 17	1970	1.726,27	739,80	1. Malowanie klatki schodowej 2. Remont instalacji elektrycznej	2017 2017
24.	Krańcowa 23	1972	1.810,07	543,20	1. Remont instalacji elektrycznej 2. Malowanie klatki schodowej 3. Malowanie elewacji	2019 2019 2021
25.	Eustachiewicza 2	1970	1.716,07	462,51	1. Wymiana instalacji elektrycznej 2. Malowanie klatki schodowej 3. Malowanie elewacji	2018 2018 2021
26.	Eustachiewicza 4	1970	1.720,35	538,93	1. Wymiana instalacji elektrycznej 2. Malowanie klatki schodowej 3. Malowanie elewacji	2018 2018 2021

27.	Eustachiewiczza 6	1969	1.730,11	432,91	1. Malowanie elewacji	2020
28.	Eustachiewiczza 8	1969	1.747,21	160,17	1. Przebudowa instalacji c.o. 2. Remont instalacji elektrycznej 3. Remont klatki schodowej 4. Malowanie elewacji	2017 2019 2019 2021
29.	Centralna 20	1968	3.537,96	824,80	1. Remont instalacji elektrycznej 2. Remont klatek schodowych 3. Wymiana dźwigu osobowego w I klatce	2018 2019 2021
30.	Polna 1a	1968	3.244,41	545,23	1. Malowanie elewacji	2021
31.	Kusocińskiego 1	1991	892,00	178,80	1. Malowanie elewacji	2021
32.	Słowackiego 20	1950	599,19	261,10	1. Remont instalacji gazowej 2. Remont instalacji elektrycznej 3. Remont klatki schodowej	2017 2019 2019
33.	Sikorskiego 5	1985	3.025,69	918,13	1. Wymiana ścian oddzielających klatkę schodową od korytarzy w celu dostosowania do obowiązujących warunków p.poż. 2. Wymiana dźwigu osobowego	2017 2020
34.	Sienkiewiczza 15	1965	2.545,79	1.394,98	1. Wykonanie wygradzenia terenu 2. Remont elewacji	2018 2021

**Tabela nr 6 Prognozowane szacunkowe koszty remontów i modernizacji w budynkach stanowiących własność Gminy wg rodzaju prac**

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość potrzeb remontowych w poszczególnych latach w zł.				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Remont klatek schodowych	70.000,00		47.000,00		80.000,00
2.	Remont elewacji	80.000,00	130.000,00	280.000,00	80.000,00	160.000,00
3.	Zadaszenia balkonów		40.000,00			
4.	Wymiana stolarki okiennej na kłatkach schodowych		5.000,00			4.000,00
8.	Remont balkonów		6.000,00			
<b>RAZEM</b>		<b>150.000,00</b>	<b>181.000,00</b>	<b>327.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>244.000,00</b>

**Tabela nr 7 Prognozowane szacunkowe koszty remontów lokali mieszkalnych Gminy wg rodzaju prac**

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość potrzeb remontowych w poszczególnych latach w zł.				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Remont pustostanów	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
3.	Przebudowa pieców grzewczych			10.000,00		
<b>RAZEM</b>		<b>100.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>110.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>100.000,00</b>

Prognoza przedstawiona w powyższych tabelach przewiduje, że w latach 2017-2021 największe środki finansowe zostaną przeznaczone na remonty elewacji budynków, remonty zwolnionych lokali mieszkalnych przed ich ponownym zasiedleniem, a także na remonty klatek schodowych oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

Zakłada się też, że część odzyskiwanych przez Gminę lokali mieszkalnych (np. zwolnionych w wyniku eksmisji lub śmierci najemcy) będzie przeznaczana do ponownego zasiedlenia przez osoby ubiegające się o poprawę warunków mieszkaniowych, które wykonają niezbędne prace remontowe we własnym zakresie i na własny koszt.

## Rozdział III

### Sprzedaż lokali mieszkalnych

#### 1. Dotychczasowy proces sprzedaży lokali

W związku ze zbyciem na przestrzeni lat poprzednich ok. 75 % lokali mieszkalnych należy kontynuować ich sprzedaż w celu doprowadzenia do powstania wspólnot ze 100% udziałem osób fizycznych.

Przed rokiem 1992 sprzedano 199 lokali mieszkalnych. Po 1992 roku sprzedano natomiast łącznie 1116 lokali mieszkalnych na podstawie uchwał Rady Miasta Puławy w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Miasto Puławy: Nr XXXVII/238/92 z dnia 25 czerwca 1992r., Nr XIII/83/95 z 23 lutego 1995 r. i Nr LIV/382/98 z dnia 12 lutego 1998r., uchwały Nr XIV/133/07 z dnia 25 października 2007 r. w sprawie zasad sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Miasto Puławy, uchwały Nr XV/145/07 z dnia 29 listopada 2007r. o zmianie uchwały Nr XIV/133/07 Rady Miasta Puławy z dnia 25 października 2007r. w sprawie zasad sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Miasto Puławy, uchwały Nr IX/113/11 z dnia 16 czerwca 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/133/07 Rady Miasta Puławy z dnia 25 października 2007r. w sprawie zasad sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Miasto Puławy oraz uchwały Nr XLVII/458/10 z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny ustalonej do sprzedaży prawa własności i oddawania w użytkowanie wieczyste; opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nieruchomości stanowiących własność gminy Miasto Puławy, zlokalizowanych w obrębie miasta Puławy.

Przebieg procesu sprzedaży lokali w latach 1992- 2016(III kwartały) przedstawiono w tabeli nr 8.

**Tabela nr 8 Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 1992-2016 (III kwartały)**

Lata	liczba sprzedanych lokali
1992-1994	109
1995	269
1996	173
1997	214
1998	68
1999	42
2000	21
2001	8
2002	8
2003	15
2004	25
2005	16
2006	15
2007	8
2008	5
2009	8
2010	15
2011	12
2012	27
2013	24
2014	8
2015	15
2016	11



## 2. Planowana sprzedaż lokali w latach kolejnych

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 kontynuowana będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, łącznie z zastosowaniem zapisów zawartych w uchwale Nr XLVII/458/10 z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny ustalonej do sprzedaży prawa własności i oddawania w użytkowanie wieczyste; opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nieruchomości stanowiących własność gminy Miasto Puławy, zlokalizowanych w obrębie miasta Puławy.

Przewidywana sprzedaż na rok 2017 - 15 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Należy oczekiwać, że w latach 2018 – 2021 sprzedawanych będzie również ok. 15 mieszkań rocznie.

W kilku budynkach wspólnot mieszkaniowych własnością Gminy pozostały pojedyncze lokale mieszkalne wymienione w tabeli nr 9.

**Tabela nr 9**

Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali komunalnych
1.	Królewska 11	38	1
2.	Kaniowczyków 8	18	2
3.	Kaniowczyków 10	24	3
4.	Piłsudskiego 16	21	1
5.	Piłsudskiego 45	25	2
6.	Norwida 7	18	2

W latach 2017-2021 będą prowadzone dalsze starania mające na celu sprzedaż w/w lokali komunalnych, co pozwoli na powstanie wspólnot ze 100% udziałem osób fizycznych.

Do najemców zostaną skierowane pisma, zawierające informacje o możliwości nabycia własności wynajmowanych przez nich lokali. W przypadku zainteresowania nabyciem, lokal zostanie przeznaczony do sprzedaży na rzecz najemcy w trybie bezprzetargowym, jeśli będą spełnione przesłanki umożliwiające sprzedaż lokalu przez gminę tj. umowa najmu zawarta na czas nieokreślony oraz brak zaległości w opłatach czynszowych w celu udzielenia 80% bonifikaty.

Ponadto w 6 budynkach tj.:

1. Kaniowczyków 12 (6 lokali gminy)
2. Królewska 11 (1 lokal gminy)
3. Norwida 1 (9 lokali gminy)
4. Norwida 14 (4 lokale gminy)
5. Piłsudskiego 45 (2 lokale gminy)
6. Słowackiego 20 (4 lokale gminy)

istnieje konieczność sporządzenia przez Wspólnoty Mieszkaniowe regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej, co pozwoli na uruchomienie dalszej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców (łącznie 26 mieszkań).

**Rozdział IV****Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Puławy oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa Gminy, będzie się opierać na systematycznym podnoszeniu czynszu, do poziomu umożliwiającego zrównoważenie kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy z przychodami z tytułu czynszu za wynajem lokali mieszkalnych.
2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, będzie ustalał Prezydent Miasta Puławy w drodze zarządzenia, w oparciu o postanowienia niniejszej uchwały oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.  
Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr A/27/14 Prezydenta Miasta Puławy z dnia 17 lutego 2014 r. stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego wynosi 3,21 zł/m<sup>2</sup>, natomiast stawka za najem lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego wynosi 1,30 zł/m<sup>2</sup>.
3. Regulacja stawek czynszu będzie dokonywana raz w roku, na wniosek zarządcy komunalnego zasobu mieszkaniowego. Wniosek przedłożony przez zarządcę, winien zawierać sprawozdanie finansowe za poprzedni rok kalendarzowy oraz propozycję zmiany stawki czynszu wraz z uzasadnieniem. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu, będzie co roku podwyższana co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
4. Stawki czynszu będą różnicowane w zależności od wartości użytkowej lokali, poprzez zastosowanie czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową przedstawionych w tabeli nr 10.

**Tabela nr 10 Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu**

Czynniki obniżające stawkę bazową	% obniżka w stosunku do stawki bazowej
1. mieszkanie bez urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych <sup>1/</sup>	5
2. mieszkanie bez łazienki <sup>2/</sup>	5
3. mieszkanie bez wc <sup>3/</sup>	5
4. mieszkanie bez centralnego ogrzewania <sup>4/</sup>	2
5. mieszkanie bez gazu przewodowego <sup>5/</sup>	2
6. mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	2
7. mieszkanie na parterze w budynku wielokondygnacyjnym	2
8. mieszkanie położone powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy	2
9. brak piwnicy lub pomieszczenia o podobnym przeznaczeniu	2
10. mieszkanie usytuowane w budynku przy ul. Romów, ul. Wólka Profecka, ul. Kazimierska, ul. Mokra, ul. Żyrzyńska, ul. Norblina	5
11. mieszkanie w budynku przeznaczonym docelowo do rozbioru z uwagi na zły stan techniczny	10

Czynniki podwyższające stawkę bazową	% podwyżka w stosunku do stawki bazowej
1. mieszkanie usytuowane w nowo wybudowanym budynku oddanym do użytku w okresie od 01.01.1999 r. do 31.12.2005 r.	10
2. mieszkanie usytuowane w nowo wybudowanym budynku oddanym do użytku w okresie od 01.01.2006 r. do 31.12.2010 r.	15
3. mieszkanie usytuowane w nowo wybudowanym budynku oddanym do użytku po dniu 01.01.2011 r.	20
4. mieszkanie usytuowane w budynku, w którym przeprowadzono remont kapitalny lub modernizację oddanym do użytku po dniu 01.01.2004 r.	10
5. mieszkanie usytuowane w budynku stanowiącym współwłasność Gminy, w którym przeprowadzono termomodernizację.	10
6. mieszkanie usytuowane w budynku stanowiącym współwłasność Gminy, w którym po dniu 01.01.2000 r. wykonano instalację c.w. z sieci	5
7. mieszkanie, w którym po dniu 01.01.2012 r. dokonano na koszt wynajmującego wymiany stolarki okiennej: - całkowitej - częściowej	6 3

*Czynniki obniżające i podwyższające, o których mowa w w/w tabeli mają zastosowanie do stawki bazowej czynszu, określonej przez Prezydenta Miasta Puław w stosownym zarządzeniu wydanym po dniu wejścia w życie niniejszego programu.*

#### **Objaśnienia do czynników wpływających na poziom czynszu.**

- a) przez urządzenia wod.-kan. rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe /hydrofor/ i kanalizacyjne /szambo/,
- b) przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wod.-kan., ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika oraz piecyka kąpielowego /gazowego, elektrycznego, bojlera/,
- c) przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia, na koszt wynajmującego instalację wod.-kan. umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, dotyczy również wc przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji,
- d) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych,
- e) obniżenie stawki bazowej czynszu z powodu braku w mieszkaniu gazu przewodowego nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzania wody, zainstalowane na koszt wynajmującego.

## **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**

Na mocy uchwały nr L/509/14 Rady Miasta Puławy z dnia 25 września 2014 r., zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, zostało powierzone na okres 10 lat, licząc od dnia 01.01.2015 r. jednoosobowej Spółce gminy Miasto Puławy Przedsiębiorstwu „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. w Puławach. Sposób wykonywania i warunki finansowania powierzonego zadania, określa umowa wykonawcza nr 466.2014.NK z dnia 17 grudnia 2014 r. zawarta pomiędzy gminą Miasto Puławy a w/w Spółką.

W latach 2017-2021 nie przewiduje się zmiany formy zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

Obecnie Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. w Puławach wykonuje obowiązki zarządcy, na podstawie wyżej wymienionej umowy w 20 budynkach, w których wszystkie lokale są własnością Gminy. Rolę zarządcy, na podstawie umów o zarządzanie zawartych z poszczególnymi Wspólnotami Mieszkaniowymi, Spółka pełni w 38 budynkach, w których Gmina posiada udziały.

W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców, sukcesywnie zmniejszają się udziały Gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Bez względu jednak na intensywność sprzedaży lokali mieszkalnych, Gmina pozostaje właścicielem znacznej ich części (na dzień 30.09.2016r. – 369 lokali). Spadek liczby lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą na rzecz najemców, częściowo rekompensuje budowa nowych budynków komunalnych.

W związku z powyższym, istotną sprawą zarówno dla Gminy, jak i dla lokatorów mieszkających w lokalach komunalnych, jest sprawne i efektywne zarządzanie tymi zasobami.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej tzn. kosztów bieżącej eksploatacji oraz wydatków na remonty i zadania inwestycyjne, a także kosztów zarządu nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały, będzie budżet Miasta.

Niezależnie od tego, w każdym przypadku, kiedy pojawi się możliwość pozyskania środków finansowych na w/w cele, ze źródeł zewnętrznych (budżetu Państwa, funduszy UE i innych), podejmowane będą starania o uzyskanie stosownego dofinansowania.

## **ROZDZIAŁ VII**

**Prognozowana wysokość wydatków w latach 2017-2021, 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.**

### **1. Prognozowana wysokość wpływów z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych**

W latach 2017 – 2021 zgodnie z zasadami polityki czynszowej przedstawionymi w rozdz. IV niniejszego opracowania, przewiduje się systematyczny wzrost stawek czynszu.

W tabeli nr 11 przedstawiono dla celów poglądowych prognozowane przychody z czynszu naliczanego w lokalach mieszkalnych (komunalnych i socjalnych) przy założeniu wzrostu stawek czynszu odpowiednio o 4 i 6 %.

**Tabela nr 11 Prognozowana wysokość wpływów z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych**

Planowane przychody w latach 2017 – 2021							
Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Wariant A – wzrost o 4 %</b>							
1.	Jednostkowy czynsz – lokale socjalne	zł./m <sup>2</sup>	1,35	1,40	1,46	1,52	1,58
2.	Czynsz – lokale socjalne	tys. zł.	65,93	68,38	71,31	79,71	82,86
3.	Jednostkowy czynsz - lokale mieszkalne	zł./m <sup>2</sup>	3,34	3,47	3,61	3,75	3,90
4.	Czynsz - lokale mieszkalne	tys. zł.	943,48	955,22	967,77	1018,80	1016,03
<b>RAZEM - czynsz lokale socjalne i mieszkalne</b>			<b>1009,41</b>	<b>1023,60</b>	<b>1039,08</b>	<b>1098,51</b>	<b>1098,89</b>
<b>Wariant B – wzrost o 6%</b>							
1.	Jednostkowy czynsz – lokale socjalne	zł/m <sup>2</sup>	1,38	1,46	1,55	1,64	1,74
2.	Czynsz – lokale socjalne	tys. zł.	67,40	71,31	75,70	86,00	91,25
3.	Jednostkowy czynsz - lokale mieszkalne	zł./m <sup>2</sup>	3,40	3,60	3,82	4,05	4,29
4.	Czynsz - lokale mieszkalne	tys. zł.	960,43	991,01	1024,07	1100,30	1117,63
<b>RAZEM - czynsz lokale socjalne i mieszkalne</b>			<b>1027,83</b>	<b>1062,32</b>	<b>1099,77</b>	<b>1186,30</b>	<b>1208,88</b>

Uwagi:

W obliczeniach przychodów z czynszu (wiersz 2 i 4) nie uwzględniono wyżek i niżek czynszu, o których mowa w rozdziale IV niniejszego opracowania.

## 2. Prognozowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego

Tabela nr 12 zawiera zestawienie planowanych wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w rozbiciu na kolejne lata z uwzględnieniem planów remontów i modernizacji.

**Tabela nr 12 Prognozowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy**

Planowane koszty w latach 2017 - 2021							
Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Bieżąca eksploatacja budynków i lokali	tys. zł.	589,63	595,21	600,64	652,33	658,20
2.	Zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną - lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	tys. zł.	304,96	298,41	291,43	284,01	276,16
3.	Zaliczka na fundusz remontowy - lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	tys. zł.	369,65	355,25	340,85	326,45	316,85
4.	Remonty i modernizacja budynków mieszkalnych - 100% własność Gminy	tys. zł.	150,00	181,00	327,00	80,00	244,00
5.	Remonty lokali mieszkalnych	tys. zł.	100,00	100,00	110,00	100,00	100,00
<b>RAZEM</b>		<b>tys. zł.</b>	<b>1.514,24</b>	<b>1.529,87</b>	<b>1.669,92</b>	<b>1.442,79</b>	<b>1.595,21</b>

## Uwagi:

1. W wierszu 1 uwzględniono zmiany powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, zgodnie z założeniami do tabeli 1 w rozdziale I.  
Przyjęto średnioroczny wzrost kosztów na poziomie 1,5% .
2. W wierszu 2 średnią zaliczkę na koszty zarządu we Wspólnotach Mieszkaniowych w 2017 r. określono na poziomie 1,65zł./m<sup>2</sup>, w kolejnych latach przyjęto wzrost zaliczki na poziomie 1,5%.
3. W wierszu 3 średnią wysokość wpłat na fundusz remontowy określono na 2,00zł./m<sup>2</sup> w całym prognozowanym okresie z uwagi na dotychczasową wysokość zaliczek przyjętych przez wspólnoty z udziałem własności gminy Miasto Puławy, co wynika m.in. z konieczności obsługi zaciągniętych kredytów na remonty i modernizacje budynków.
4. W wierszach 2,3 uwzględniono sprzedaż lokali, zgodnie z założeniami do tabeli 1 w rozdz. I.
5. W wierszu 4 i 5 dane sumaryczne z tabel 6,7 w rozdz. II.

Zestawienia prezentowane powyżej zostały opracowane przy udziale zarządcy Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. w Puławach.

**3. Planowane wydatki inwestycyjne**

W latach 2017-2021 planowane są następujące zadania inwestycyjne:

1. Kontynuacja budownictwa mieszkaniowego przy ul. Piotra Norblina, poprzez budowę w latach 2018-2019 jednego budynku wielorodzinnego z 40 lokalami mieszkalnymi.

Planowane wydatki na realizację powyższego zadania przedstawiono w tabeli nr 13.

Tabela nr 13

Planowane wydatki w latach 2017-2021					
w tys. zł					
2017	2018	2019	2020	2021	Razem
-	1.000,00	4.000,00	-	-	5.000,00

## ROZDZIAŁ VIII

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

#### 1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

W latach 2017-2021 nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, ponieważ nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

#### 2. Planowana sprzedaż lokali

W latach 2017-2021 planuje się sprzedać łącznie 75 lokali mieszkalnych. Szczegółowa prognoza sprzedaży w kolejnych latach, została przedstawiona w rozdziale III.