



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 2 kwietnia 2024 r.

Poz. 2069

UCHWAŁA NR LXX/751/2024 RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 22 marca 2024 r.

zmieniająca uchwałę Nr LXVIII/725/2023 z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Tomaszów Lubelski na lata 2023–2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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 2023 r. poz. 725) - Rada Miasta uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr LXVIII/725/2023 z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Tomaszów Lubelski na lata 2023–2028, załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tomaszów Lubelski.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Pikuła

Załącznik do uchwały nr LXX/751/2024
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia 22 marca 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI
NA LATA 2023-2028**

I. WSTĘP

Opracowanie Programu Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi Miasta Tomaszów Lubelski jest realizacją obowiązku wynikającego ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2023 r., poz. 725, z późn.zm.).

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów należy do zadań własnych gminy. Szeroko pojęte mieszkalnictwo dotyczy bowiem sporej części społeczeństwa, dla którego zaspokojenie życiowych potrzeb pozostaje jednym z najważniejszych problemów dnia codziennego.

Świadczy o tym, że są one naprawdę istotne art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obligujący władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Mieszkanie w obecnych czasach traktować należy jako towar rynkowy - ceny zakupu czy koszty budowy reguluje rynek. Wzrost cen, brak pracy, niskie zarobki spowodowały, że znaczna część ludności, zwłaszcza młode małżeństwa nie są w stanie zabezpieczyć sobie mieszkań. Wobec tego zawsze pozostanie znaczna część ludności, która nie będzie w stanie zapewnić sobie mieszkań metodami rynkowymi.

Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowych wydatków na ten cel.

Gospodarowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tomaszów Lubelski polega w szczególności na wynajmie lokali, na sprzedaży lokali aktualnym najemcom, a także budowie mieszkań komunalnych dokonywanej w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta o najniższych dochodach, a także na utrzymaniu stanu technicznego i poprawieniu efektywności ekonomicznej ich utrzymania.

Liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym Miasta Tomaszów Lubelski jest niewystarczająca, gdyż jest duża liczba rodzin oczekujących na przydział bądź zamianę lokalu z zasobu Miasta, a dodatkowo istniejący zasób mieszkaniowy wymaga dużych nakładów finansowych na prace remontowe.

II. PODSTAWA OPRACOWANIA

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725, z późn.zm.).

III. WIELKOŚĆ, STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ORAZ PROGNOZY NA LATA 2023-2028

Zasobami mieszkaniowymi w imieniu Miasta zarządza Przedsiębiorstwo Gospodarki i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Tomaszowie Lubelskim.

Tabela Nr 1

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy
(stan na 30 września 2023 r.)

Lp	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. użytk. w m ²	W tym lokale:			
					mieszkalne		z najmem socjalnym	
					Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²
1.	Budynki komunalne	16	180	7.129	130	5.501	50	1.628
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych i współwłasnościowe	22	54	2.233	54	2.233	0	0
Razem:		38	234	9.362	184	7.734	50	1.628

Miasto posiada 16 budynków komunalnych w których mieści się 180 lokali, co stanowi 77 % ogółu lokali komunalnych. Pozostała ilość lokali mieszkalnych 23 % (55 szt.) znajduje się w 21 budynkach wspólnot mieszkaniowych i w 1 budynku współwłasnościowym.

Tabela Nr 2

Wiek budynków komunalnych - lokale komunalne

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale z najmem socjalnym	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
do 1945	9	56	51	40	12	24
1946-1970	2	13	13	10	2	4
1971-1980	0	0	0	0	0	0
1981-1990	0	0	0	0	0	0
po 1990	5	31	66	50	36	72
Razem:	16	100	130	100	50	100

Zdecydowaną większość spośród 16 budynków komunalnych stanowią budynki wzniesione do 1945 r. – 56%. W budynkach tych mieści się 51 lokali mieszkalnych i 12 lokali z najmem socjalnym.

Tabela Nr 3

Wiek budynków wspólnot mieszkaniowych

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale z najmem socjalnym	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
do 1945	1	5	3	6	0	0
1946 – 1970	11	50	23	44	0	0
1971 - 1980	7	31	24	44	0	0
1981 – 1990	2	9	2	4	0	0
po 1990	1	5	1	2	0	0
Razem:	22	100	54	100	0	0

Spółród 22 budynków wspólnot mieszkaniowych, 11 zostało wybudowanych w latach 1946-1970, co stanowi 50% ogółu tych budynków. W budynkach tych mieści się 24 lokali mieszkalnych co stanowi 44% ogółu lokali. Po 1990 r. został wybudowany tylko 1 budynek, w którym 1 lokal pozostał na majątku Miasta Tomaszów Lubelski.

Tabela Nr 4

Stan techniczny budynków komunalnych - lokali

Ocena stanu technicznego	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale z najmem socjalnym	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
Bardzo dobry	3	19	34	26	19	38
Dobry	4	25	38	28	17	34
Średni	4	25	37	29	8	16
Zły (do kapitalnego remontu)	5	31	21	17	6	12
Do rozbiórki	0	0	0	0	0	0
Razem:	16	100	130	100	50	100

Do oceny stanu technicznego obiektu jako kryteria przyjęto wielkości przewidywanych nakładów w celu dostosowania obiektów do aktualnych wymogów oraz istniejących ocen technicznych. W zasobach komunalnych aktualnie po wybudowaniu nowych budynków 44 % budynków jest w stanie technicznym bardzo dobrym i dobrym, a 56 % budynków jest w średnim i złym stanie technicznym kwalifikującym się do remontu kapitalnego.

Tabela Nr 5

Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych - lokali

Ocena stanu technicznego	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale z najmem socjalnym	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
Dobry	17	77	43	80	0	0
Średni	4	18	8	15	0	0
Zły (do kapitalnego remontu)	1	5	3	5	0	0
Do rozbiórki	0	0	0	0	0	0
Razem:	22	100	54	100	0	0

Budynki wspólnot mieszkaniowych w przeważającej części (80%) są w dobrym stanie technicznym, w złym stanie technicznym jest 5% budynków będących we współwłasności (Kościelna 10). W budynkach wspólnot mieszkaniowych znajdują się 54 lokale komunalne, z tego zdecydowana większość (80%) jest w dobrym stanie technicznym.

Tabela Nr 6

Standard wyposażenia zasobów mieszkaniowych

(wg stanu na dzień 30 września 2023 r.)

Lp	Wyposażenie techniczne	Ogółem (poz. 4+5+6)	Liczba lokali w budynkach komunalnych	Liczba lokali z najmem socjalnym	Liczba lokali komunalnych w budynkach wspóln. mieszk.
1	2	3	4	5	6
1.	Współczesny standard (wszystkie urządzenia techniczne)	151	72	36	43
2.	Wszystkie urządzenia bez centralnego ogrzewania	7	0	0	7
3.	Z łazienką i wc bez centralnego ogrzewania i gazu	34	27	6	1
4.	Tylko z wc lub z łazienką	0	0	0	0
5.	Tylko z wodą lub wod-kan	42	31	8	3

Okres 2023-2028 nie będzie charakteryzował się dużym obniżaniem zasobów komunalnych, ponieważ w budynkach wspólnot mieszkaniowych zostało średnio po 2 lokale będące własnością Miasta. Nadal kontynuowany jest proces sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zakłada się, że głównym źródłem przyrostu lokali zasobu mieszkaniowego Miasta Tomaszów Lubelski będzie budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Wyzwolenia.

Przyrost nowych lokali poprzez budowę będzie jednak minimalny do występujących potrzeb mieszkaniowych. Planowany przyrost w latach 2025-2026 z tytułu budowy wyniesie 16 lokali o powierzchni użytkowej 646,61 m².

Tabela Nr 7

Prognoza stanu ilościowego zasobów mieszkaniowych Miasta w latach 2023-2028

Lp.	Rodzaj lokalu	stan na 30 września 2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
1.	Lokale mieszkalne	184	182	180	194	192	190
2.	Lokale z najmem socjalnym	50	50	50	50	50	50
Ogółem		234	232	230	244	242	240

Zakłada się, że w latach 2023-2028 nie nastąpi znaczne obniżenie ilości lokali mieszkalnych. W tym okresie planuje się, że będzie sprzedanych 10 lokali mieszkalnych, a pozyskanych zostanie w drodze budowy 16 lokali.

Stan techniczny budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tomaszów Lubelski wymaga znacznych nakładów finansowych zarówno na utrzymanie dotychczasowego stanu, jak i poprawę standardu części zasobów.

Czynsze nie gwarantują zgromadzenia obecnie, a także w przyszłości środków finansowych pozwalających na dostateczne zabezpieczenie potrzeb gospodarki mieszkaniowej.

Dochody z opłat czynszowych będą w latach 2023-2028 stanowić nadal główne źródło finansowania kosztów utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Tylko niewielka część dochodów pochodzących z czynszu pozostanie do wykorzystania na poprawę stanu technicznego budynków (głównie elementów konstrukcyjnych) i lokali komunalnych.

W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta należy środki finansowe uzyskane w latach 2023-2028 ze sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych sukcesywnie przeznaczać na remonty budynków i lokali, gdyż na Mieście jako właścicieli budynków spoczywa obowiązek dokonywania remontów budynków i istniejących instalacji, wymianie pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, zużytych elementów wyposażenia lokali itp.

Tabela Nr 8

Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych w latach 2023 – 2028

Lp	Ocena stanu technicznego budynków	stan na 30 września 2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027r.	2028 r.
1.	Bardzo dobry	3	3	3	4	4	4
2.	dobry	4	4	4	8	8	8
3.	Średni	4	4	4	1	1	1
4.	Zły (do kapitalnego remontu)	4	4	4	3	3	3
5.	Do rozbiórki	1	1	1	1	1	1
Ogółem		16	16	16	17	17	17

Tabela Nr 9

Prognoza stanu technicznego istniejących lokali komunalnych

L.p.	Ocena stanu technicznego lokali komunalnych	stan na 30 września 2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
1.	Bardzo dobry	145	143	141	155	153	151
2.	Dobry	14	14	14	55	55	55
3.	Średni	45	45	45	5	5	5
4.	Zły (do kapitalnego remontu)	27	27	27	26	26	26
5.	Do rozbiórki	3	3	3	3	3	3

Prognoza uwzględnia przewidywaną sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości 2 lokali rocznie, zmniejszenie o 4 lokale, w budynku przy ulicy J. Rybickiego 19, który po remoncie nie będzie posiadał lokali na poddaszu, oraz o zwiększenie o 16 nowych lokali, które powstaną w wyniku budowy w planowanym budynku wielorodzinnego przy ulicy Wyzwolenia.

W przyszłości należy sukcesywnie przystępować do remontów kapitalnych budynków położonych przy Sienkiewicza 5 (5 lokali), J. Rybickiego 26 (14 lokali), J. Piłsudskiego 17 (5 lokali), Moniuszki 11 (4 lokale), Starocerkiewna 2 (3 lokale). W związku ze złym stanem technicznym budynku 3 lokale znajdujące się w budynku współwłasnościowym przy ul. Kościelna 10 należałoby przeznaczyć na sprzedaż.

Tabela Nr 10

Zestawienie uzyskanych lokali komunalnych w związku budową budynku mieszkalnego

Lp.	Adres budynku (lokalizacja)	Rok realizacji	Ilość lokali z najmem socjalnym	Liczba rodzin
1	2	3	4	5
1.	Wyzwolenia	2025-2026	16	16

IV. POTRZEBY W ZAKRESIE REMONTÓW - ZASADY KONSTRUKCJI PLANÓW ROCZNYCH ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE

Podstawę określenia finansowych potrzeb remontowych stanowią przeglądy techniczne dla budynków komunalnych wykonane przez zarządcę tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Tomaszowie Lubelskim oraz analiza opłat zaliczek na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych. Wspólnoty Mieszkaniowe nie składają kompleksowych informacji dotyczących zamierzeń remontowych Wspólnot.

W zakresie zasobów Miasta oszacowane zostały najpilniejsze potrzeby remontowe ustalone ze świadomością ograniczonych środków finansowych, jakimi dysponować będzie Miasto Tomaszów Lubelski. Zatem realne potrzeby, jakie należałoby ponieść, aby zahamować degradację zasobu mieszkaniowego Miasta, są dużo wyższe. Dlatego też głównym celem wydatków remontowych winny być remonty budynków i ich elementów konstrukcyjnych, instalacji, elewacji; oraz wymiana stolarki okiennej, a także zmiana ogrzewania z węglowego na gazowe.

Z uwagi, iż 8 budynków stanowiących w 100% własność Miasta jest w złym stanie technicznym, zasadne jest prowadzenie remontów kompleksowych, tj. wykonanie izolacji pionowej, opaski odwadniającej wraz z odprowadzeniem wód, docieplenie ścian zewnętrznych styropianem z wykonaniem wyprawy tynkarskiej, naprawa lub wymiana dachu, remont klatki, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, a także wymiana instalacji elektrycznej, modernizacja instalacji wod-kan, zmiana ogrzewania. Na remont taki przeznaczyć należy kwotę od 150.000,00 zł do 250.000,00 zł w zależności od wielkości budynku.

Ogólnie oszacowane potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Miasta stanowi kwotę 883.000,00 zł. według przedstawionego projektu planu remontów budynków i lokali komunalnych zarządcę tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Tomaszowie Lubelskim.

W zakresie budownictwa komunalnego w latach 2024-2025 planuje się remonty budynków położonych przy ul. J. Rybickiego 19, Brygady 3, Lwowska 7 i 10 w przypadku pozyskania środków finansowych w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego za pomocą instrumentu Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych. Remonty obejmowałyby wymianę stolarki, docieplenie, zmiana ogrzewania z węglowego na gazowe.

Koszt planowanej budowy budynku przy ul. Wyzwolenia o powierzchni użytkowej 765,24 m² z 16 lokalami zgodnie z kosztorysem inwestorskim wynosi 5.516.337,00 zł.

Tabela Nr 11

Zestawienie planowanych nakładów remontowych i modernizacyjnych zasobów komunalnych oraz wydatków inwestycyjnych w latach 2023-2028 w zł.

Wyszczególnienie	2023 r.	2024r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Koszty remontów w budynkach komunalnych – dachy, elewacje, części wspólne, elementy konstrukcyjne	756 250	825 000	825 000	460 000	330 000	160 000
Koszty remontów w lokalach mieszkalnych komunalnych –podłogi, okna, drzwi, instalacje elektryczne	87 525	58 000	60 000	62 000	64 000	66 000
Wydatki inwestycyjne	0	0	3 000 000	2 516 347	0	0
Razem	843 775	883 000	3 885 000	3 038 347	394 000	226 000

W chwili obecnej istnieje możliwość pozyskania środków finansowych z różnych źródeł krajowych i unijnych, które można przeznaczyć na remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego co wpłynie na poprawę

warunków zamieszkania, poprawę stanu technicznego i efektywności energetycznej budynków (remont lokali, likwidacja ogrzewania piecowego, wymiana instalacji wewnętrznych, wykonanie ociepleń ścian zewnętrznych wraz z elewacją, wymianą stolarki okiennej, remonty dachów).

V. NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI

Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą się wiązały z koniecznością zabezpieczenia przez Miasto lokali zamiennych. Zakres planowanych prac budowlanych, napraw i remontów w latach 2023-2028 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.

VI. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tomaszów Lubelski realizowana jest na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz.344 z późn. zm.) i uchwały Nr XLI/440/2022 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych bonifikat przy zbywaniu lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Tomaszów Lubelski.

Lokale zbywane są ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu lokali w poszczególnych budynków – czyli do pełnej prywatyzacji. Miasto będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali mieszkalnych i lokali z najmem socjalnym.

Sprzedaż została zaplanowana na poziomie 2 lokali rocznie z uwagi, iż większość lokali w budynkach z pełnym standardem została sprzedana, w większości budynków zostało po 2 – 3 lokale.

Stan lokali z zasobów mieszkaniowych Miasta zostanie zmniejszony w wyniku ich sprzedaży w poszczególnych latach o następującą ilość lokali:

- 2023 r. – 2 lokale mieszkalne,
- 2024 r. – 2 lokale mieszkalne,
- 2025 r. – 2 lokale mieszkalne,
- 2026 r. – 2 lokale mieszkalne,
- 2027 r. – 2 lokale mieszkalne,
- 2028 r. – 2 lokale mieszkalne.

VII. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa Miasta Tomaszów Lubelski powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby swobodniejszą finansową gospodarkę mieszkaniową. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Miasta do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków, ale stopniowo zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Czynsz najmu lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy Miasta Tomaszów Lubelski stanowi podstawowe źródło środków przeznaczonych na gospodarkę tym zasobem.

W zasobie mieszkaniowym Miasta Tomaszów Lubelski występują następujące czynsze: za lokale mieszkalne i za lokale z najmem socjalnym.

W procedurach ustalania wysokości opłat czynszowych, właściciel zasobów zobligowany jest na mocy uregulowań prawnych do uwzględniania czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkowa lokali mieszkalnych. W szczególności przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne uwzględnia się:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny budynku.

Stan techniczny 8 budynków oraz mieszkań w nich położonych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tomaszów Lubelski wymaga dużych nakładów finansowych.

Obecne opłaty czynszowe nie zapewniają możliwości zgromadzenia wystarczających środków finansowych na prawidłowe gospodarowanie zasobami Miasta Tomaszów Lubelski.

Zatem konieczne staje się optymalne podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2023-2028 można było osiągnąć, a przynajmniej zbliżyć się do samofinansowania nakładów niezbędnych do utrzymania zasobów Miasta Tomaszów Lubelski w stanie przynajmniej nie pogorszonym.

Podnoszenie czynszów w latach 2023-2028 nie wpłynie na poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tomaszów Lubelski, a jedynie na ich utrzymanie w stanie nie pogorszonym.

ZASADY NALICZANIA CZYNSZU NAJMU

- 1) Najemca lokalu mieszkalnego opłaca czynsz wg stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej.
- 2) Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.
- 3) Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- 4) Wysokość czynszu najmu za lokale mieszkalne ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

Wysokość podwyżek i obniżek czynszu lokali mieszkalnych obrazuje tabela Nr 12.

Tabela Nr 12

Tabela podwyżek i obniżek czynszu lokali mieszkalnych

L.p.	czynniki	Podwyższające (+)	Obniżające (-)
		% stawki bazowej	
1.	Położenie budynku: lokal położony w budynkach przy ul. Moniuszki 86 i Wyzwolenia 140		3
2.	Położenie lokalu w budynku: lokal położony na poddaszu		3
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan		
3.1.	Lokal wyposażony we wszystkie urządzenia i instalacje	30	
3.2.	Lokal wyposażony w urządzenia i instalacje bez instalacji co lub gazu	20	
3.3.	Lokal bez urządzeń tylko z łazienką i wc, bez instalacji co i gazu	10	
3.4.	Lokal bez urządzeń i instalacji tylko z łazienką lub wc.		20
3.5.	Lokal bez urządzeń i instalacji tylko z instalacją wod-kan. lub wod		30
4.	Ogólny stan techniczny budynku: lokal położony w budynku posiadającym decyzję na rozbiórkę właściwego inspektora nadzoru budowlanego		3

- 5) Podwyżki i obniżki mają charakter obligatoryjny i należy je zastosować lub cofnąć w chwili uzasadniającej przyczynę ich powstania.
- 6) Stawka czynszu uwzględniająca czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową obliczana jest indywidualnie dla każdego lokalu, pomnożona przez wielkość powierzchni liczoną w m² daje wysokość miesięcznego czynszu za dany lokal.
- 7) Obliczeń stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje zarządca.
- 8) Wysokość czynszu za najem lokalu oraz sposób i terminy jego płatności strony określają w umowie najmu.
- 9) Stawka czynszu za lokal z najmem socjalnym nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 10) Wysokość stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta.

VIII. ZASADY ZARZĄDZANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

Zarząd mieszkaniowym zasobem Miasta Tomaszów Lubelski sprawowany jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Tomaszowie Lubelskim, które pełni rolę zarządcy mieszkaniowego zasobu Miasta Tomaszów Lubelski na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami i umowy o obsługę lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W chwili obecnej nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Zgodnie z jej postanowieniami do obowiązków zarządcy należy m.in.

- 1) zawieranie w imieniu Miasta Tomaszów Lubelski umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych ze wskazanymi osobami,
- 2) prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją remontów kapitalnych i modernizacyjnych w tym:
 - dokonywanie przeglądów budynków i lokali Miasta Tomaszów Lubelski,
 - analiza potrzeb remontowych i opracowywanie planów remontów wraz z kosztorysami lub szacunkowymi kosztami,
 - prowadzenie remontów w oparciu o plan remontów na zlecenie Miasta,
 - prowadzenie bieżących napraw i konserwacji nieruchomości wspólnej,
 - dokonywanie na zlecenie Miasta napraw w lokalach w zakresie remontów obciążających Miasto Tomaszów Lubelski,
 - utrzymywanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
 - odśnieżanie w okresie zimowym ciągów komunikacyjnych tj. chodników, dojść do kontenerów na śmieci oraz usuwanie gołoledzi,
- 3) ubezpieczanie budynków,
- 4) opłacanie opłat wskazanych przez Miasto Tomaszów Lubelski,
- 5) pobieranie wszystkich należności związanych z najmem i zarządzaniem lokalami,
- 6) usuwanie awarii zagrażających życiu, zdrowiu bądź mieniu mieszkańców oraz w zakresie zapewnienia dla nieruchomości dostawy wody, energii elektrycznej i ciepłej usuwane będą bez uzyskania zlecenia z jednoczesnym powiadomieniem Miasta oraz dochodzenie od najemców należności za usuwanie wszelkich awarii i jej skutków, jeżeli prace te obciążały najemcę a on ich nie wykonał.

Zarząd Wspólnotami Mieszkaniowymi prowadzony jest przez indywidualne Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych wybrane w oparciu o Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 i ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.). Zarządy Wspólnot zarządzanie mieniem wspólnym prowadzą samodzielnie lub zlecając wybrane czynności innym osobom fizycznym lub prawnym.

Właściciele lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych mają ponadto prawo wyboru zarządcy.

IX. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Ze względu na swoją funkcję oraz rozmiary gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Tomaszów Lubelski stanowi znaczne obciążenie jego budżetu.

W obecnym stanie prawnym podstawę dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowią:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych.
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych.
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych komunalnych położonych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Środki na finansowanie wydatków związanych z utrzymaniem i remontami mieszkaniowego zasobu Miasta będą w pewnym zakresie równoważone przez wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ze sprzedaży lokali.

Środki na inwestycje w zakresie budowy lokali socjalnych będą planowane ze środków budżetowych z uwzględnieniem możliwości uzyskania dotacji z funduszy wspierających rozwój budownictwa socjalnego.

X. WYDATKI NA POKRYCIE KOSZTÓW BIEŻĄCEJ NAPRAWY, REMONTÓW ORAZ KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Plan prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych na lata 2023-2028 zakłada, iż na koniec 2028 r. zasób mieszkaniowy Miasta Tomaszów Lubelski będzie wynosił 172 lokali mieszkalnych i 69 lokali z najmem socjalnym (przy uwzględnieniu planowych lokali przy ulicy Wyzwolenia). Oczekuje się, że skutkiem postępującego procesu prywatyzacji zasobu mieszkaniowego będzie:

- 1) Znaczne uporządkowanie struktury własności.
- 2) Obniżenie kosztów zarządzania udziałami Miasta Tomaszów Lubelski w nieruchomościach wspólnot.
- 3) Zmniejszenie się rozmiarów zasobów komunalnych i ich koncentracja.
- 4) Obniżenie się dochodów z wpływów z czynszów ze strony najemców lokali (w wyniku sprzedaży lokali).
- 5) Zwiększenie środków na realizację remontów budynków komunalnych.

Wysokość wydatków w latach 2023-2028 z podziałem na koszty bieżących napraw, koszty remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tomaszów Lubelski, koszty utrzymania i zarządzania nieruchomościami lokalami i budynkami, których Miasto Tomaszów Lubelski jest właścicielem bądź współwłaścicielem oraz wpływy z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta przedstawiają tabele Nr 13 i Nr 14.

Tabela Nr 13

Zestawienie wpływów 2023-2028 w zł.

Wyszczególnienie	2023r.	2024 r.	2025r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
wpływy za lokale mieszkalne	515 000	520 000	525 000	530 000	540 000	545 000
wpływy za lokale użytkowe	480 000	485 000	490 000	495 000	500 000	505 000
Ogółem	995 000	1 005 000	1 095 000	1 015 000	1 040 000	1 050 000

Tabela Nr 14

Zestawienie wydatków w latach 2023-2028 w zł.

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Koszty w budynkach wspólnot	430 000	428 000	426 000	424 000	422 000	420 000
• utrzymanie powierzchni wspólnej	340 000	339 000	338 000	337 000	336 000	335 000
• fundusz remontowy	90 000	89 000	88 000	87 000	86 000	85 000
Koszty w budynkach Miasta	209 000	223 000	243 000	243 000	269 000	279 000
• bieżące naprawy i modernizacje	80 000	85 000	85 000	70 000	70 000	70 000
• remonty	129 000	138 000	238 000	173 000	199 000	209 000
Koszty remontów i modernizacji lokali Miasta	40 000	35 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Koszty utrzymania i zarządzania lokalami i budynkami miasta (koszty bieżące i eksploatacje)	316 000	319 000	321 000	323 000	324 000	326 000
• za lokale w wspólnotach	26 000	25 000	24 000	23 000	22 000	21 000
• za lokale komunalne	270 000	272 000	274 000	276 000	277 000	279 000
• za ściągnięcie zaległości	20.000	22 000	23 000	24 000	25 000	26 000
Koszty inwestycyjne	0	0	3 000 000	2 516 347	0	0
Razem koszty	995 000	1 005 000	4 095 000	3 531 347	1 040 000	1 050 000

Osiągnięcie w tych warunkach strategicznego celu, jakim jest dążenie do samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej z dochodów pochodzących ze sfery mieszkaniowej wymienionej w rozdziale IX wymagać będzie ponadto:

- wzrostu kwot wydatków Miasta na dodatki mieszkaniowe.

Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w niniejszym programie umożliwi prawidłowe wypełnienie przez Miasto Tomaszów Lubelski roli jako właściciela mieszkaniowego zasobu.

XI. PODSUMOWANIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tomaszów Lubelski jest dokumentem planistycznym, wspierającym Miasto Tomaszów Lubelski w racjonalnym oraz efektywnym gospodarowaniu swoim majątkiem.

Wnioski o strategicznym znaczeniu dla Miasta:

1. Kontynuacja sprzedaży mieszkań w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Najemca stając się właścicielem w zdecydowany sposób wykazuje troskę o stan własnego lokalu oraz o części wspólne nieruchomości – co jest zjawiskiem pożądanym i zrozumiałym.
2. Sukcesywne przeznaczanie środków ze sprzedaży lokali mieszkalnych na remonty budynków i lokali, gdyż na Mieście jako właścicielu budynków spoczywa obowiązek dokonywania remontów.
3. Zatrzymanie w zasobie Miasta lokali użytkowych, gdyż zapewni to pozyskiwanie stałych dochodów, które przeznaczane będą na utrzymanie i remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego.
4. Skuteczna windykacja należności, gdyż wpływy z czynszu winny w zasadzie umożliwić utrzymanie zasobu mieszkaniowego na właściwym poziomie.
5. Dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach, gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób.
6. Dokonywanie zamian lokali zadłużonych na mniejsze lub socjalne.
7. Dokonywanie (w przypadkach możliwych) podziału lokali większych na samodzielne mniejsze.
8. Aktywne działania zmierzające do pozyskiwania środków ze źródeł krajowych i europejskich.

Sporządziła: Bożena Służewska