

**Program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasto Krosno
na lata 2016-2020**

I. ZAŁOŻENIA WSTĘPNE

Do zadań własnych Gminy należy tworzenie szeroko rozumianych warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Z zadania tego wynika nie tylko konieczność zapewnienia lokali mieszkalnych, socjalnych i zamiennych oraz wskazania pomieszczeń tymczasowych, lecz również takie ukierunkowanie prac, które uwzględnią potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o zróżnicowanych dochodach. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno, na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) dotyczy przede wszystkim budynków wielolokalowych, których Gmina jest właścicielem lub posiada udziały we współwłasności.

Obowiązek sporządzenia tego opracowania regulują również następujące przepisy prawne tj.:

- Konstytucja, która w art. 75 obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałaniu bezdomności, wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), gdzie art. 7 ust. 1 pkt 7 stwierdza, że do zadań własnych Gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W szczególności zadania własne obejmują sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego.

W niniejszym Programie podjęto działania w celu zabezpieczenia rodzin będących w trwałej, bądź przejściowej bardzo złej sytuacji finansowej. Dodatkowo, zarówno wiek, stan techniczny, jak i rodzaj technologii w jakiej wzniesione zostały zasoby mieszkaniowe Gminy sprawiają, że znaczna ich część wymaga działań restrukturyzacyjnych, zmiany kwalifikacji, czy też szerszego wykorzystania kapitału na odtworzenie zasobu zgodnie z przyszłościowym zapotrzebowaniem.

Program został skonstruowany w formie rozdziałów:

I. ZAŁOŻENIA WSTĘPNE

II. ZASOBY MIESZKANIOWE

III. ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH

IV. SPRZEDAŻ LOKALI

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI

W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA KOLEJNE LATA

VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

IX. PODSUMOWANIE

Najważniejsza rola spoczywa na działaniach samorządu lokalnego, który w myśl europejskiej zasady pomocniczości - może i powinien wspierać możliwości członków wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania, bez nadmiernego finansowego zaangażowania państwa i gminy.

Innym w stosunku do w/w problemu są lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, których zapewnienie spoczywa na Gminie. Obowiązek ten, uciążliwy ze względu na specyfikę jego beneficjentów i koszty z nim związane wymaga szerszych rozwiązań. Stąd Program pozwalający na systematyczną analizę i dokonanie oceny stanu istniejącego, rozpoznanie zadań, które trzeba przedsięwziąć dla jego poprawy oraz dokonanie właściwej oceny dostępnych środków i możliwości.

II. ZASOBY MIESZKANIOWE

Zadania polityki mieszkaniowej wobec członków wspólnoty samorządowej Gmina Miasto Krosno realizuje poprzez zasób lokali w budynkach Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych i innych właścicieli. Stan obecny zasobów uwzględniający podział funkcjonalny, sposób zarządzania i prognozy dotyczące wielkości oraz standardu wyposażenia ujęto w formie tabelarycznej i opisowej niniejszego rozdziału.

II.1. Zasoby Gminy - stan dotychczasowy w ujęciu tabelarycznym przedstawia poniższe zestawienie.

Tabela nr 1. Stan zasobów w latach 2011-2015 (lokale wg stanów na 1.01...)

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	30. 06. 2015
Budynki wspólnot	358	402	383	358	351
lokale mieszkalne Gminy	346	392	373	348	344
lokale socjalne	12	10	10	10	7
Budynki Gminy	202	203	207	213	266
lokale mieszkalne	64	60	62	64	94
lokale socjalne	138	143	145	149	172
Zarząd inny	43	84	78	81	76
lokale mieszkalne	43	84	78	81	76
Razem lok mieszkalne	453	536	513	493	514
Razem lok socjalne	150	153	155	159	179

Razem	603	689	668	652	693
--------------	-----	-----	-----	-----	-----

II.2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach.

Prognozę dotyczącą wielkości zasobu oparto na następujących przesłankach:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych we wspólnotach na poziomie 0,5 % rocznie;
- 2) systematyczny wzrost liczby lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w budynkach Gminy i spadek w budynkach wspólnot;
- 3) zakup lokali od innych właścicieli;
- 4) ilości lokali mieszkalnych i socjalnych uwzględniając listy osób oczekujących – przyrost 2% rocznie dla lokali mieszkalnych oraz 8% dla lokali socjalnych – przyrost lokali tymczasowych na poziomie zbliżonym do potrzeb;
- 5) ilości orzeczonych eksmisji do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych;
- 6) uwzględniono również, w szczególności w budynkach gminnych zamiany lokali socjalnych na mieszkalne i odwrotnie.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu (wg stanów na dzień 31.12...)

Rodzaj zasobów	Zarządca	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Budynki wspólnotowe	TBS - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe	350	354	358	364	371	379
Lokale mieszkalne		343	350	357	364	371	379
Lokale socjalne		7	4	1	-	-	-
Budynki Gminy		267	289	307	326	346	369
Lokale mieszkalne		94	87	89	90	92	94
Lokale socjalne		173	202	218	236	254	275
Zasób inny	TBS+inni	76	74	72	70	68	66
Lokale mieszkalne		76	74	72	70	68	66
Razem lok. mieszkalne		513	511	518	524	531	539
Razem lok. socjalne		180	206	219	236	254	275
Razem			693	717	737	760	785

Pom. tymczasowe		3	11	13	16	19	22
------------------------	--	---	----	----	----	----	----

II.3. Lokale do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy

Z zasobu mieszkaniowego Gminy zostaną wydzielone lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w miarę istniejących potrzeb.

II.4. Pomieszczenia tymczasowe

W miarę istniejących możliwości będzie tworzony zasób pomieszczeń tymczasowych, przeznaczonych na wynajem dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego orzekającego obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

II.5. Wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Lokale komunalne

Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na lokale komunalne przeznaczane będą przede wszystkim lokale pochodzące z odzysku, wynikającego z :

- 1) naturalnego ruchu ludności;
- 2) przeprowadzenia się najemców lokali komunalnych do lokali z Towarzystwa Budownictwa Społecznego, w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych;
- 3) przeprowadzenia dłużników do lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych;
- 4) przejęcia lokalu w drodze dziedziczenia lub darowizny;
- 5) zakupu lub adaptacji zmieniającej charakter lokali;

a także lokale komunalne uzyskane w wyniku ewentualnego przekształcenia najmu lokalu socjalnego w najem lokalu komunalnego na czas nieoznaczony.

2. Lokale socjalne

Na lokale socjalne przeznacza się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W przypadku zamieszkałych lokali komunalnych, położonych w budynkach o charakterze socjalnym, dopuszczalne jest rozwiązywanie za porozumieniem stron istniejącej umowy najmu, po czym nawiązanie nowej umowy najmu tego samego lokalu, ale już o charakterze socjalnym, przy zastosowaniu niższego czynszu. Dotyczy to również osób uprawnionych wyrokiem sądowym do otrzymania lokalu socjalnego, w przypadku gdy zajmowany przez nich lokal może pełnić funkcję lokalu socjalnego.

Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na lokale socjalne przeznaczane będą :

- 1) lokale socjalne z odzysku, wynikającego z naturalnego ruchu ludności;
- 2) lokale wydzielone, uzyskane w wyniku przeprowadzenia najemców do innych lokali komunalnych;

- 3) lokale socjalne, położone w budynkach zakupionych, nowo wybudowanych lub zaadaptowanych na ten cel;

a także lokale socjalne uzyskane w wyniku ewentualnego przekształcenia najmu lokalu komunalnego w najem lokalu socjalnego, na czas oznaczony.

3. Pomieszczenia tymczasowe

Na pomieszczenia tymczasowe przeznaczają się pomieszczenia znajdujące się w nieruchomościach Gminy spełniające ustawowe przesłanki dla tego typu pomieszczeń oraz segmenty kontenerowe. Potrzeby w tym zakresie określone zostały na podstawie orzeczonych wyroków eksmisyjnych likwidując tzw. „eksmisję na bruk”.

4. Zamiana lokali

System zamiany lokali służy przede wszystkim poprawie warunków mieszkaniowych lub dostosowaniu standardu lokalu do możliwości regulowania opłat czynszowych przez najemców.

Polega na :

- 1) zamianie na lokal dostarczony przez Gminę, w zamian za lokal zajmowany przez najemcę;
- 2) zamianie pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) zamianie pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a najemcami lokali znajdujących się w innych zasobach.

Zamiana w każdym przypadku może nastąpić na podstawie wniosków najemców lub oferty najmu lokalu, złożonej przez Gminę na rzecz najemcy, którego np. nie stać na płacenie czynszu za zajmowane mieszkanie.

5. Obniżki czynszu

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) umożliwia okresowe obniżenie czynszu. Wobec zmniejszającej się liczby nowych dłużników Gmina nie przewiduje wykorzystywania takiej możliwości. Ponadto, najemcy mogą korzystać z dodatku mieszkaniowego, który również w całości finansuje Gmina.

II.6. Lokale wynajmowane w zasobach innych

Gmina w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może wynajmować lokale w innych zasobach i udostępniać je na zasadzie najmu, na czas, na który ten lokal wynajęła.

II.7. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Podział strukturalny zasobu mieszkaniowego Gminy na ogólną liczbę 693 lokali wg stanu na 30 czerwca 2015 r. przedstawia się następująco:

- lokale mieszkalne - 74,02 %
- lokale socjalne - 25,70 %
- pomieszczenia tymczasowe - 0,28 %

Strukturę wiekową zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3. Struktura wiekowa lokali

Rok budowy	Lokalowy podział zasobów	w tym lokale mieszkalne	w tym lokale socjalne
Przed 1918	11,24%	48,28%	51,72%
1918-1944	8,53%	13,64%	86,36%
1945-1970	11,24%	51,72%	48,28%
1971-2000	44,19%	36,84%	63,16%
2000-2014	24,80%	9,38%	90,62%

Z analizy struktury wiekowej budynków wynika, że dominują mieszkania wybudowane w latach 1971-2000, które stanowią ok. 45 % ogółu lokali. Znaczący wzrost nastąpił w latach dwutysięcznych osiągając udział w wysokości ok. 25%.

Zasób lokali socjalnych pochodzący z lat 1945-2000 powstał głównie z przekwalifikowania lokali mieszkalnych na socjalne tworząc bazę o niższych kosztach eksploatacyjnych i niewysokim standardzie. Natomiast te, powstałe po roku 2000 spełniają wszystkie współczesne standardy dla lokali mieszkalnych. Stąd też wysokie koszty utrzymania i szybko rosnące zadłużenie najemców.

Wyposażenie lokali mieszkalnych w instalacje techniczno-sanitarne przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4. Wyposażenie lokali mieszkalnych (%)

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
Instalacja wodociągowa	100	100	100	100	100
Łazienka	100	100	100	100	100
Centralne ogrzewanie	38,50	42,35	46,59	51,24	56,37
Gaz sieciowy	100	100	100	100	100

Wyposażenie lokali socjalnych w instalacje techniczno-sanitarne przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 5. Wyposażenie lokali socjalnych (%)

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
Instalacja wodociągowa	100	100	100	100	100
Łazienka	80	80	80	80	80
Centralne ogrzewanie	33,33	38,33	44,08	50,69	58,29
Gaz sieciowy	100	100	100	100	100

Standard zasobu mieszkaniowego należy oceniać pozytywnie. Całość lokali wyposażona jest w instalację wodną i gaz sieciowy. Ponadto wszystkie lokale mieszkalne i większość lokali socjalnych posiada łazienki przynależne do lokali. Natomiast w związku z pozyskaniem budynków starszych obniżył się wskaźnik wyposażenia lokali w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Poprawę tego stanu rzeczy, odzwierciedloną w tabeli nr 4 i 5 są corocznie przeznaczane środki na modernizację ogrzewań w lokalach.

Ocenę ogólnego stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6. Ocena ogólnego stanu technicznego budynków

Wyszczególnienie	Stan techniczny budynków		
	Dobry %	Średni %	Zły %
Budynki z lokalami mieszkalnymi	95	5	-
Budynki z lokalami socjalnymi	70	25	5

Powyższa tabela nie obejmuje lokali mieszkalnych z prawem własnościowym do lokalu w zasobach Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, lokali wynajmowanych od osób drugih. Obiekty te znajdują się w dobrym stanie technicznym. Również w dobrym stanie technicznym znajdują się budynki Gminy z lokalami mieszkalnymi. Natomiast budynki z lokalami socjalnymi wykazują zróżnicowany ich stan. W przeważającej większości dobry i średni. Jako „zły” został określony budynek przy ul. Drzymały, którego stan techniczny wskazuje na niewspółmierne do celu koszty jego odnowy.

W kolejnych latach będą czynione starania w celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymaniu zasobów w stanie niepogorszonym.

III. ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH

Budynki Gminy, w których znajdują się lokale mieszkalne liczą w większości ponad 50 lat. Wymagają one ponoszenia corocznie znacznych kosztów remontowych. Potrzeby w tym zakresie dotyczą w szczególności: remontów pokryć dachowych, naprawy tynków i odnowienia elewacji budynków, modernizacji instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, ocieplenia ścian, wymiany stolarki, wykonania nowych izolacji pionowych ścian fundamentowych. O przebiegu remontów budynków mieszkalnych decydują przede wszystkim:

- 1) właściwe, przyjazne postawom i zachowaniom inwestycyjnym regulacje prawne w tym zakresie;
- 2) zabezpieczenie środków w budżecie w trakcie prognozowanego okresu.

III.1. Budynki wg lat budowy

- 1) do 1918 – 6 budynków (ul. Piłsudskiego 60, ul. Popiełuszki 82 i 123, ul. Łukasiewicza 108, ul. Blich 1, ul. Ordynacka 5);
- 2) 1918 –1944 – 4 budynki (ul. Popiełuszki 98, ul. Łukasiewicza 51 i 53, ul. Drzymały 27);
- 3) 1945-1970 – 4 budynki (ul. Kolejowa 11, ul. Rzeszowska 21, ul. Żeromskiego 44 i 48);
- 4) 1971-2000 – 4 budynki (ul. Okulickiego 1 i 13a, ul. Piastowska 26, ul. Lewakowskiego 27);
- 5) powyżej 2001 – 2 budynki (ul. Popiełuszki 98a i 80a).

III.2. Kolejność planowanych remontów warunkują następujące kryteria

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa poprzez usuwanie zagrożeń takich jak: usuwanie nieprawidłowości kominowych i ich dostosowanie do ogrzewania pomieszczeń gazem ziemnym, remonty zniszczonych płyt balkonowych;
- 2) zapewnienie poprawności funkcjonowania urządzeń, czyli stałości dostawy wody, odprowadzania ścieków, właściwej temperatury ogrzewanych lokali, itp.;
- 3) w dalszej kolejności, zwykle w długofalowych zamierzeniach planuje się, a następnie realizuje poprawę efektywności i modernizację urządzeń;
- 4) estetyka – niekiedy jednak jej brak jest rzeczą bardzo rzucającą się w oczy i uciążliwą z punktu widzenia mieszkańców. Dlatego też, w indywidualnych przypadkach poprawie estetyki, w szczególności w budynkach o większym znaczeniu historycznym nadawana jest wysoka ranga i właściwy wygląd budynku przywracany jest stosunkowo wcześniej.

III.3. Koszty robót remontowych

Koszty robót wyznaczono na podstawie współczynników dla poszczególnych budynków, opracowanych przez Instytut Rozwoju Miast opartych na wskaźnikach odtworzeniowych, realizujących zasadę utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym. Do Programu przyjęto jedynie te budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne lub socjalne. Wymienione w tabelach kwoty wynikają z przemnożenia wskaźnika odtworzeniowego ustalonego przez Wojewodę (dwa razy w roku) i wskaźnika remontowego, dotyczącego lat budowy budynku. Obrazują one zasadę utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym.

Tabela nr 7. Baza 2015 r.

Zestawienie rocznych potrzeb remontowych budynków mieszkalnych i socjalnych Gminy na 2015 r.						
Wskaźnik odtworzenia 3089,00 zł/m ²	Pow. użytkowa	Remonty łącznie	Remont bieżący	Rem pośredni i modernizacje	Konserwacja	Remont kapitalny
Rok budowy	m ²	zł	zł	zł	zł	zł
do 1918	1431,74	112854,24	68442,36	12689,11	2732,79	31722,78
1914-1944	797,64	66713,75	15395,47	10263,62	1105,24	41054,66
1945-1970	1743,84	39718,75	22696,43	17022,32	1629,30	-
1971-2000	2861,79	41200,16	30900,12	10300,04	3104,47	-
powyżej 2000	1888,77	40938,64	40938,64	-	2519,01	-
Razem	8723,78	301425,54	178373,02	50275,09	11090,81	72777,44

Tabela nr 8. Potrzeby remontowe

Zestawienie potrzeb remontowych budynków mieszkalnych i socjalnych w latach 2016-2020						
ws odtw +2%	3160,00	3223,00	3288,00	3354,00	3421,00	razem
Okres	2016	2017	2018	2019	2020	
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Remont bieżący	181,94	189,31	200,91	217,5	240,17	1029,83
Remont pośredni i modernizacje	51,29	53,36	56,63	61,31	67,7	290,3
Remont odtworzeniowy	74,24	77,24	81,98	88,75	98	420,2
Konserwacja	11,31	11,77	12,49	13,52	14,93	64,03
Razem	318,78	331,68	352,01	381,08	420,8	1804,36

IV. SPRZEDAŻ LOKALI

Sprzedaż lokali mieszkalnych zasobu Gminy przedstawiają poniższe zestawienia. Analizując je, można przyjąć, że sprzedaż średniorocznie stanowiła 2,12 % zasobu i ma tendencję malejącą. Dane w 2015 r. dotyczą stanu na dzień 30.06.2015 r.

Tabela nr 9. Sprzedaż mieszkań w latach 2012-2015

Lp.	Okres	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych (szt)	Wysokość dochodu uzyskanego przez Gminę Krosno (tys zł)	Pow. sprzedanych lokali mieszkalnych (m ²)
1	2012	19	550,00	873,95
2	2013	17	486,44	720,03
3	2014	11	256,86	454,39
4	2015	2	57,20	108,45
	Razem	49	1350,50	2156,82

W związku ze zmianą preferencyjnych zasad finansowania wykupu mieszkań przez najemców do prognozowanej sprzedaży mieszkań na lata 2016-2020 przyjęto sprzedaż w wysokości 5 lokali rocznie bez uwzględnienia przyrostu ilości nowych lokali mieszkalnych.

Tabela nr 10. Prognozowana sprzedaż mieszkań w poszczególnych latach.

Lp.	Rodzaj zasobów	2016	2017	2018	2019	2020
1	Wspólnoty - lokale mieszk.	4	4	4	4	4
2	Budynki Gminy Krosno	-	-	-	-	-
3	Zasób w zarządzie innym	1	1	1	1	1
4	Razem	5	5	5	5	5

IV.1. Zasady ogólne

Polityka sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy realizowana jest w oparciu o art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.) i zasady określone w uchwałach Rady Miasta uwzględniające zapisy niniejszego rozdziału.

Sprzedaży podlegają przede wszystkim lokale mieszkalne:

- 1) o wysokich osobowych kosztach utrzymania;
- 2) w budynkach z uregulowanym prawem do działki spełniającej kryteria działki budowlanej;
- 3) lokale po eksmisjach w zasobach zarządzanych przez innych zarządców;
- 4) w budynkach z większościovym udziałem Gminy.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy ustalana jest w oparciu o następujące dokumenty:

- 1) wycena rzeczoznawcy majątkowego określająca wartość rynkową lokalu;
- 2) uchwała Rady Miasta Krosna ustalająca wysokość bonifikat przy sprzedaży lokali.

W pozostałych przypadkach stosuje się ustawę o zamówieniach publicznych.

IV.2. Budynki i lokale z ograniczoną możliwością sprzedaży

Ogranicza się sprzedaż:

- 1) lokali w budynkach Gminy, w których znajdują się lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 2) lokali nowych i zmodernizowanych;
- 3) lokali w budynkach komunalnych nowopowstałych;
- 4) lokali w budynkach, w których nie można wydzielić więcej niż 8 lokali;
- 5) lokali usytuowanych na parterach budynków wielomieszkaniowych położonych w głównych ciągach komunikacyjnych;
- 6) lokali wynajmowanych na szczególnych zasadach.

IV.3. Zasady sprzedaży gruntu celem spełnienia kryteriów działki budowlanej

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami każda działka, na której postawiono budynek mieszkalny powinna spełniać kryteria działki budowlanej, charakteryzującej się dostępem do drogi publicznej. Wcześniejsze przepisy, szczególnie w przypadkach budynków wielolokalowych dopuszczały sprzedaż lokali mieszkalnych uwzględniając jedynie obrys fundamentów. Stąd podwórka, a często również podesty i wiatrochrony znajdują się na innej działce, u innego właściciela. Prawodawca, w celu likwidacji tego zjawiska znowelizował przepisy ustawy o gospodarce nieruchomości oraz ustawy o własności lokali, obligując wspólnoty mieszkaniowe do nabycia przyległych nieruchomości. Prowadzone są działania zmierzające do uporządkowania tej kwestii. Dotychczas pięć wspólnot mieszkaniowych nabyło przyległe nieruchomości.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Działania Gminy zmierzają do ukształtowania czynszów na takim poziomie, aby otrzymywane z nich środki finansowe pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz umożliwiły przeprowadzenie remontów bieżących. Gmina w swoich zasobach będzie przede wszystkim ułatwiać

ludziom ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem lokalu poprzez stymulowanie zmian dostosowujących możliwości finansowe rodziny do kosztów utrzymania mieszkania i pomagać najemcom, aby udźwignęli obciążenia związane z kosztami mieszkaniowymi. Stymulowanie tych kosztów poprzez racjonalne dodatki mieszkaniowe i system zamian lokali pozwoli częściowo zlikwidować procedurę eksmisji z tytułu zaległości czynszowych. Natomiast urealnienie poziomów stawek czynszowych przynajmniej dla gospodarstw nie spełniających kryteriów przydziału lokali umożliwi przekierowanie środków na potrzeby remontowe i modernizacyjne. Wysokość czynszów uzależniona jest od standardu lokalu mieszkalnego lub socjalnego oraz następujących kryteriów:

- 1) strefy miasta;
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku;
- 3) wyposażenia lokalu;
- 4) stanu technicznego nieruchomości.

Windykacja należności

W zarządzie Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. w Krośnie znajduje się mieszkaniowy zasób gminny podlegający przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2015 r. poz. 150 z późn. zm.). I ten też akt prawny reguluje politykę egzekwowania zapłaty należności czynszowych oraz opłat za media i usługi komunalne.

W tabeli nr 11 zebrano dane dotyczące zadłużenia i procedur windykacyjnych w latach 2011-2015.

Tabela nr 11. Windykacja należności

Windykacja należności	2011	2012	2013			2014			I półrocze 2015		
	Razem	Razem	Lokale mieszk	Lokale socjal	Razem	Lokale mieszk	Lokale socjal	Razem	Lokale mieszk	Lokale socjal	Razem
	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
Zadłużenie najemców do 1 miesiąca	151,5	152,4	13,8	1,5	15,3	12,1	1,3	13,4	11,8	1,5	13,3

Zadłużenie najemców do 3 miesięcy	132,2	148,6	39	2,8	41,8	35,6	8,9	44,5	33,3	8,7	42
Zadłużenie najemców powyżej 3 miesięcy	1869,9	2239,1	562,9	401,1	964	651,4	360,8	1012,2	494,2	287,2	781,4
Łączne zadłużenie z należnościami sądowymi	3339,1	4027,5	1514,4	849,2	2363,6	1646,3	928	2574,3	1597,3	1034,6	2631,9
Należności z nakazów sądowych o zapłatę narastająco	1185,5	1487,4	898,7	443,8	1342,5	947,2	557	1504,2	1058	737,2	1795,2
Procedury	(szt.)	(szt.)	(szt.)	(szt.)	(szt.)	(szt.)	(szt.)	(szt.)	(szt.)	(szt.)	(szt.)
Bezumowne korzystanie z lokalu	23	63	94	69	163	83	70	153	81	67	148
Procedury eksmisyjne w toku	47	61	15	11	26	14	4	18	4		4
Orzeczone eksmisje	6	10	13	15	28	2	6	8		1	1
Wykonane eksmisje	1	2	2	1	3	3	2	5	2	2	4
Procedura uzyskania nakazu zapłaty	49	47	18	20	38	23	19	42	7	8	15
Nakazy orzeczone	95	90	20	13	33	21	18	39	8	10	18

Zmiany spowodowane nowelizacją z dnia 17 grudnia 2004 r. w/w ustawy oraz zmiana umowy o zasadach zarządzania zasobem gminnym powodują, że tryb egzekwowania należności w części administracyjnej spoczywa na zarządcy lokalu, a dokumentacja procesowa i postępowanie egzekucyjne prowadzone jest przez właściciela lokali.

Ponadto w celu ułatwienia najemcy lub dłużnikowi, będącym w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej, spłat należności z tytułu zaległości za użytkowanie lokali gminnych przyjęto możliwość odpracowania należności na rzecz Gminy w formie świadczenia zastępczego, w ramach uczestnictwa w Programie Odpracowania Długów.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Podstawowe problemy zarządzania zasobami lokalowymi Gminy, czyli utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, w najbliższych latach sprowadzają się do:

- 1) racjonalnej polityki czynszowej;
- 2) kategoryzacji wg standardu lokali;
- 3) ustalenia i konsekwentnej realizacji polityki remontowej;
- 4) ukształtowania prawidłowych relacji we współwłasności między Gminą, a pozostałymi podmiotami.

Określenie celu przekraczającego ustawowe utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, nakazujące wręcz podniesienie wartości nieruchomości poprzez podniesienie standardu lokali i likwidację luki remontowej w nieodległej perspektywie czasowej powierzone zostało powołanej między innymi w tym celu Spółce z o.o., Towarzystwu Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwu Mieszkaniowemu. Spółce, w której Gmina posiada 100 % udziałów, a nadzór właścicielski gwarantuje właściwą współpracę przy realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

VII.1. Źródła finansowania

Źródłem finansowania wydatków z budżetu Miasta będą przede wszystkim przychody z tytułu:

- 1) czynszów z lokali mieszkalnych;
- 2) czynszów z lokali użytkowych;
- 3) środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań;
- 4) wydatki inwestycyjne z budżetu Gminy.

Obok środków przeznaczanych bezpośrednio z budżetu Gminy, istotnym zasileniem będą:

- 1) kredyty i środki z Funduszu Dopłat BGK (zarówno na realizację budownictwa mieszkań na wynajem, jak i na wsparcie gmin w tworzeniu lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych),
- 2) środki pomocowe, wykorzystywane szczególnie przy realizacji lokalnego programu rewitalizacji.

Tabela nr 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011-2015 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015*
Majątek Gminy (bez wydatków inwestycyjnych)	3298,42	3931,18	3616,83	3591,35	1867,53
przypis czynszu z lokali mieszk	710,60	796,52	954,26	1022,94	583,84

przypis na media lokali mieszk	789,67	937,02	885,95	765,22	395,29
przypis opłat mieszkaniowych razem (wykonanie)	1500,27	1733,54	1840,21	1788,16	979,13
przypis czynszu z lokali socjal	84,23	84,93	111,31	128,75	80,43
przypis na media lokali socjal	295,02	342,31	290,78	242,95	164,39
przypis opłat lokali socjal razem	379,25	427,24	402,09	371,70	244,82
przypis czynszu z lokali użytk	651,39	653,01	612,82	612,79	366,31
przypis na media lokali użytk	116,41	117,96	105,27	114,68	75,07
przypis opłat lok użytk razem	767,8	770,97	718,09	727,47	441,38
sprzedaż lokali	196,9	550	486,44	256,86	57,2
środki na remonty (mieszkalne)	454,2	449,43	170	447,16	145
wydatki inwestycyjne	-	28,27	3215,27	5386,33	-

* Dane w 2015 r. dotyczą stanu na dzień 30.06.2015 r.

VII.2. Wysokość wydatków na kolejne lata

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela Nr 13.

Tabela nr 13. Wysokość wydatków w latach 2016-2020 (tys. zł)

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
Wysokość wydatków	4337,06	4433,38	4480,87	4529,60	4579,62
Bieżąca eksploatacja, w tym	1466,55	1488,55	1510,88	1533,54	1556,55
lokale mieszkalne	1083,78	1100,04	1116,54	1133,29	1150,29
lokale socjalne	382,77	388,51	394,34	400,25	406,26
Remont, w tym	282,48	292,60	303,23	314,39	326,11
lokale mieszkalne	117,85	122,07	126,51	131,16	136,05
lokale socjalne	164,63	170,53	176,72	183,23	190,06
Modernizacja, w tym	47,47	49,85	52,34	54,96	57,71
lokale mieszkalne	32,40	34,02	35,72	37,51	39,39
lokale socjalne	15,07	15,83	16,62	17,45	18,32
Zarząd nieruchomością wspólną (lokale mieszkalne)	590,56	602,38	614,42	626,71	639,25
Wydatki inwestycyjne	1950,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
lokale mieszkalne	-	-	-	-	-
lokale socjalne	1950,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00

Mieszkaniowy plan operacyjny na lata 2016–2020 oparto na następujących założeniach:

- 1) wzrost kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych o wskaźnik wzrostu cen artykułów i usług konsumpcyjnych (1,5% rocznie);
- 2) koszt remontów na poziomie utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym z likwidacją luki remontowej na przestrzeni 15 lat;
- 3) koszt modernizacji – proporcjonalnie do lat ubiegłych;
- 4) wzrost stawki zaliczki na utrzymanie części wspólnej we wspólnotach o 2 do 2,5% w stosunku do roku 2015;
- 5) sprzedaż mieszkań na poziomie 5 lokali w skali roku.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Realizacja działalności inwestycyjnej uzależniona jest przede wszystkim od możliwości finansowych budżetu Gminy. Istotnym elementem mogą być także rozwiązania zawarte w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 833).

Do zadań inwestycyjnych w przygotowaniu do realizacji należy:

- 1) budowa budynków mieszkalnych typu kontenerowego przy ul. Białobrzeskiej w Krośnie;
- 2) adaptacja budynku przy ul. Tysiąclecia 11 w Krośnie na cele mieszkalne.

IX. PODSUMOWANIE

Celem niniejszego opracowania jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz propozycji rozwiązań problemów gospodarowania zasobem mieszkaniowym, uwzględniając ich stan techniczny oraz działania zmierzające do utrzymania tego zasobu w stanie nie pogorszonym. Wykonania niezbędnych napraw i remontów, budowy nowych budynków oraz zakup lokali na rynku wtórnym. Przewiduje również szereg działań zmierzających do racjonalnej gospodarki tymi zasobami poprzez urealnienie, np. wskaźników czynszowych, czy też zasad sprzedaży lokali. Realizacja Programu jest przedmiotem corocznej analizy.