

## Projekt

### **U C H W A Ł A Nr XXI /...../16**

Rady Miasta Krosna  
z dnia 29 stycznia 2016 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515; zm. poz. 1890) 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 2014 r. poz. 150; zm. z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777; z 2016 r. poz. 8)

uchwała się, co następuje :

#### **§ 1**

W załączniku do uchwały Nr XVIII/358/15 Rady Miasta Krosna z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno na lata 2016-2020 wprowadza się następujące zmiany :

1) w rozdziale II :

a) oddział II.5 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

#### **"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.

Zamiana związana z remontem lub przebudową lokali i budynków polega na:

- 1) zabezpieczeniu lokalu zamiennego na czas koniecznego remontu. Po zakończeniu remontu udostępnia się najemcy naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu;
- 2) zabezpieczeniu lokalu zamiennego na czas nieoznaczony w koniecznych przypadkach",

b) oddział II.7. otrzymuje brzmienie:

### **"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 mieszkalnych i socjalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy (%)

Rok budowy	Lokalowy podział zasobów	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Przed 1918	10,86	48,28	51,72
1918-1944	8,24	13,64	86,36
1945-1970	10,86	51,72	48,28
1971-2000	42,7	36,84	63,16
2000-2014	27,34	8,22	91,78

Z analizy struktury wiekowej budynków wynika, że dominują mieszkania wybudowane w latach 1971-2000, które stanowią ok. 43 % ogółu lokali. Znaczący wzrost nastąpił w latach dwutysięcznych osiągając udział w wysokości 27 % (budowa lokali socjalnych).

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 przeznaczone 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 z lokalami Gminy Krosno (wg liczby lokali)

Wyszczególnienie	Stan techniczny			
	Bardzo dobry	Dobry	Zadowalający	Zły
	%	%	%	%
Budynki z lokalami mieszkalnymi	31,91	68,09	-	-
Budynki z lokalami socjalnymi	38,74	50,87	9,83	0,56

Powyższa tabela nie obejmuje lokali mieszkalnych z prawem własnościowym do lokalu w zasobach Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, lokali wynajmowanych od osób drugich. 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 bardzo dobry. 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 utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym".

2) rozdział V otrzymuje brzmienie :

## **"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 poziomu stawek czynszowych przynajmniej dla gospodarstw nie spełniających kryteriów przydziału lokali socjalnych 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 w budynku;
- 3) wyposażenia lokalu;
- 4) stanu technicznego nieruchomości.

Opłaty za pomieszczenia tymczasowe ustalane są według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Obecnie, zgodnie z zarządzeniem Nr 685/13 Prezydenta Miasta Krosna z dnia 18 stycznia 2013 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krosno obowiązuje bazowa stawka czynszu w wysokości :

- 1) 3,50 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego;
- 2) 1,40 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego;
- 3) 1,40 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczenia tymczasowego.

### **V.1. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową**

Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, mające wpływ na wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej :

#### 1. Położenie budynku (strefa):

- 1) ustala się 3 strefy na terenie Miasta Krosna, przedstawione w załączniku graficznym do uchwały:
  - a) pierwsza strefa centralna – obejmuje obszar w granicach określonych rzeką Lubatówką, ulicą Parkową, ulicą Niepodległości i rzeką Wisłok, i zalicza się do niej budynki położone po obu stronach ulic określających granice strefy,
  - b) druga strefa pośrednia – obejmuje obszar w granicach od strefy centralnej do granic określonych ulicami: Podkarpacką, F.Żwirki i S.Wigury, Składową, S.Batorego, J.Lelewela, W.Witosa, R.Traugutta, Guzikówką, Lwowską, Bohaterów Westerplatte, gen.W.Sikorskiego, H.Wieniawskiego, F.Chopina, A.Asnyka, Ślącza, J.Stapińskiego, św. Wojciecha, Prochownia, S.Bergmana, S.Bieszczada, Zagórze, hetm.S.Żółkiewskiego, S.Okrzei, S.Goszczyńskiego, Białobrzeską, S.Moniuszki, M.Kopernika i M.Drzymały i zalicza się do niej budynki położone po obu stronach ulic określających granice strefy,
  - c) trzecia strefa – obejmuje pozostałe obszary Krosna, nie wymienione wyżej;
- 2) bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu położonego w budynku na obszarze pierwszej oraz drugiej strefy ulega podwyższeniu :
  - a) w pierwszej strefie o 10 %,
  - b) w drugiej strefie o 5 %;
- 3) bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu położonego w budynku na obszarze trzeciej strefy nie ulega podwyższeniu ani obniżeniu.

## 2. Położenie lokalu w budynku:

- 1) bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ulega podwyższeniu w niżej wymienionych przypadkach:
  - a) położenia lokalu na I i II piętrze budynku – o 20 %, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b,
  - b) położenia lokalu narożnego na I i II piętrze budynku – o 15 %,
  - c) położenia lokalu na III piętrze budynku – o 5 %, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;
- 2) bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ulega obniżeniu w niżej wymienionych przypadkach:
  - a) położenia lokalu narożnego na parterze budynku – o 5 %,
  - b) położenia lokalu na ostatnim piętrze budynku – o 5 %, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
  - c) położenia lokalu narożnego na ostatnim piętrze budynku – o 10 %;
- 3) bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nie ulega podwyższeniu ani obniżeniu, w niżej wymienionych przypadkach:
  - a) położenia lokalu na parterze budynku, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
  - b) położenia lokalu narożnego na III piętrze budynku.

## 3. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- 1) bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ulega podwyższeniu w niżej wymienionych przypadkach:
  - a) wyposażenia lokalu w niezależne centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę – o 15 %,
  - b) wyposażenia lokalu w zależne (podłączone do sieci miejskiej) centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę – o 12 %,
  - c) wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie, bez centralnej ciepłej wody – o 10 %;
- 2) bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ulega obniżeniu w niżej wymienionych przypadkach:
  - a) braku w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej – o 20 %,
  - b) wyposażenia lokalu w instalację wodną, ale bez łazienki – o 15 %;
- 3) stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu zmodernizowanego o nowe instalacje i urządzenia podlega podwyższeniu o stosowny wskaźnik procentowy.

## 4. Ogólny stan techniczny budynku:

- 1) bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ulega podwyższeniu w niżej wymienionych przypadkach:
  - a) budynek został wybudowany lub zaadaptowany na cele mieszkalne po 2012 r. - o 20 % przez okres trzech lat,
  - b) budynek znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym – o 15 %,
  - c) budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym – o 10 %;
- 2) bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ulega obniżeniu w przypadku gdy budynek znajduje się w złym stanie technicznym – o 10 %;

- 3) bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nie ulega podwyższeniu ani obniżeniu jeżeli budynek znajduje się w zadowalającym stanie technicznym.
5. Oceny ogólnego stanu technicznego budynku dokonuje zarządca nieruchomości, tj. w przypadku mieszkaniowego zasobu Gminy – Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w Krośnie, w ramach przeglądów rocznych i wieloletnich, według następujących kryteriów:
  - 1) za budynek o stanie technicznym bardzo dobrym uznaje się budynek zadbane, o wysokim standardzie, w którym nie zachodzi potrzeba remontu;
  - 2) za budynek o stanie technicznym dobrym uznaje się budynek zadbane, o normalnym i wysokim standardzie, a elementy konstrukcyjne nie wykazują nadmiernego zużycia;
  - 3) za budynek o stanie technicznym zadowalającym uznaje się budynek o normalnym standardzie, w którym elementy konstrukcyjne wykazują duże zużycie i istnieje potrzeba remontu;
  - 4) za budynek o stanie technicznym złym uznaje się budynek o bardzo dużym stopniu zużycia elementów konstrukcyjnych, wymagający przeprowadzenia pilnych prac remontowych.

W przypadku lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, rzeczywista stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, po uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową, nie może być wyższa od połowy najniższej stawki za 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego.

## **V.2. 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.

Tabela nr 11 zawiera 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	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.

W celu ułatwienia najemcy lub dłużnikowi, będącym w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej, spłat należności z tytułu zaległości za użytkowanie lokali dopuszcza się :

- 1) odpracowanie należności na rzecz Gminy w formie świadczenia zastępczego, w ramach uczestnictwa w Programie Odpracowania Długów;
- 2) dokonywanie zamiany lokalu na lokal o niższych kosztach utrzymania;
- 3) stosowanie ulg w spłacie zadłużenia".

## § 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.