

Uchwała Nr 76/VIII/2019

Rady Miasta Józefowa

z dnia 31 maja 2019 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Józefowa na lata 2019 - 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 7 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U.2019, poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U.2018, poz.1234) uchwała się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa na lata 2019 - 2023, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

§ 3

1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

Mariusz Batorski

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr 76/VIII/2019

Rady Miasta Józefowa

z dnia 31 maja 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa na lata 2019 - 2023

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j.t. Dz.U.2018, poz.1234) nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujący zakres tematyczny:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b. planowaną sprzedaż lokali.

W związku z wygaśnięciem poprzednio obowiązującego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2014-2018 oraz w związku z wejściem w życie zmian w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 756) wystąpiła konieczność opracowania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Józefowa na lata 2019-2023 zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

Mariusz Batorski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA JÓZEFOWA NA LATA 2019 - 2023

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Józefowa jest podstawowym dokumentem określającym politykę mieszkaniową Gminy, obejmującym działania operacyjne pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem. Dokument opracowywany jest na 5 najbliższych lat zgodnie z art. 21 *Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* z dnia 21 czerwca 2001 r. (j.t. Dz.U.2018, poz.1234)

Celem Programu jest określenie kierunków działania Miasta Józefowa w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- poprawy dostępności zasobu mieszkaniowego dla członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
- poprawy jakości życia i warunków zamieszkiwania w lokalach należących do Gminy Miasta Józefowa;

Obowiązki Gminy, dotyczące polityki mieszkaniowej, wynikają z następujących przepisów prawa:

- 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 5) Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 r.;
- 6) aktów prawa miejscowego.

Ilekoć w dokumencie jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Józefowa na lata 2019 – 2023;

- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Miasto Józefów z siedzibą w Józefowie przy ul. Kard. Wyszyńskiego 1;
- 3) **TBS** – należy to rozumieć Towarzystwo Budownictwo Społeczne w Józefowie sp. z o.o. z siedzibą w Józefowie przy ul. Zielonej 2;
- 4) **budynku komunalnym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność Gminy Miasta Józefowa;
- 5) **lokalu komunalnym** – należy przez to rozumieć lokal stanowiący w całości własność Gminy Miasta Józefowa;
- 6) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni;
- 7) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego;
- 8) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć 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; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA JÓZEFOWA W LATACH 2019 - 2023

W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa wchodzi mieszkania stanowiące własność Gminy oraz współwłasność z osobami prywatnymi – pozostające w zarządzie Gminy.

Nadrzędnym celem programu jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym. Gmina poprzez swoje działania kontynuuje podwyższenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Zakres działań wynika z możliwości finansowych Gminy, a także z możliwości rozwojowych infrastruktury technicznej.

Z uwagi na dużą potrzebę wykwaterowywania mieszkańców z budynków, których zły stan techniczny uniemożliwia ich dalsze eksploatowanie oraz ich remont jest nieopłacalny, Gmina planuje budowę nowych budynków mieszkalnych. W latach 2019 – 2023 planowana jest budowa co najmniej jednego budynku z 30 lokalami mieszkalnymi, na terenie nieruchomości przy ul. Wiązowskiej 95 – w miejsce istniejącego budynku przeznaczonego do rozbiórki. Będą to mieszkania o niższym standardzie dla osób o niższych dochodach. Planowana jest również budowa jednego budynku z ok. 20 lokalami mieszkalnymi na terenie nieruchomości przy ul. Wyszyńskiego 99 w Józefowie, w miejsce istniejącego budynku przeznaczonego do rozbiórki.

Ponadto, Gmina jest partycypantem lub współpartycypantem praw do 198 lokali z zasobu TBS oraz najemcą 60 lokali z zasobu Spółki. Miasto będzie uczestniczyć w partycypowaniu lub finansowaniu społecznego budownictwa mieszkaniowego w kolejnej inwestycji rozpoczętej przez TBS w Józefowie sp. z o.o. W latach 2019- 2023 na terenie nieruchomości przy ul. Rejtana 7 Spółka planuje budowę ok 90 lokali mieszkalnych o standardzie TBS dla osób o dochodach nieuprawniających do zamieszkiwania w lokalach komunalnych. Miasto planuje udział w kosztach budowy w odniesieniu do części lokali mających powstać na ww. nieruchomości dla osób z budynków przeznaczonych do wykwaterowania, spełniających wymogi dot. najemców lokali z zasobów TBS.

Budynki mieszkalne, których stan techniczny na to pozwala, pozostaną w zasobie a Gmina będzie utrzymywać je w stanie nie pogorszonej. Tzw. „stary” zasób pozostanie do dyspozycji dla osób najuboższych oraz osób z wyrokami o eksmisję.

Budynki w niedostatecznym stanie technicznym, w przypadku braku uzasadnienia technicznego oraz ekonomicznego ich utrzymywania i remontowania, będą wykwaterowywane. Wykwaterowaniu podlegać będą również obiekty, których Miasto Józefów nie jest właścicielem, a także których utrzymywanie jest nieracjonalne i niegospodarne.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta będzie ulegać zmianom w skutek:

- 1) budowy budynków;
- 2) rozbiórki budynków
- 3) możliwej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków lub ich części, a także adaptacji innych pomieszczeń na lokale mieszkalne.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Józefowa wchodzi n.w. budynki mieszkalne:

[Tabela nr 1]

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali w budynku [szt]	Powierzchnia użytkowa lokali [m²]
1	3 Maja 20	7	226,45
2	Aleja Róż 6	6	217,13
3	Armii Krajowej 22	5	181,99
4	Brucknera 22A	4	176,88
5	Długa 8	6	323,16
6	Gen. Sikorskiego 65	8	399,67
7	Główna 5	7	274,84
8	Graniczna 16	5	174,10
9	Grottgera 22 (współwłasność Gminy)	1	30,75
10	Grottgera 24 (współwłasność Gminy)	3	130,75
11	Kard. Wyszyńskiego 21A	2	52,12
12	Kard. Wyszyńskiego 21C	1	61,63
13	Kard. Wyszyńskiego 99A	10	441,69
14	Leśna 5A	6	289,10
15	Leśna 5C	5	292,35
16	Mickiewicza 8A	1	56,41
17	Piaskowa 11	8	297,46
18	Piaskowa 13	6	233,63
19	Piłsudskiego 22a	4	203,12
20	Polna 44	20	587,58
21	Powst. W-wy 31	15	322,70
22	Powst.W-wy 32	5	181,16

23	Rejtana 7D	5	156,97
24	Rejtana 13A	11	321,36
25	Rejtana 13B	1	35,90
26	Rejtana 25	2	72,80
27	Reymonta 1A	3	145,04
28	Reymonta 5	18	698,27
29	Reymonta 5A	15	548,68
30	Rozkoszna 7	3	89,32
31	Słoneczna 21B	3	123,04
32	Słoneczna 23	7	221,47
33	Sobieskiego 3A (współwłasność Gminy)	11	326,27
34	Sobieskiego 3B (współwłasność Gminy)	5	194,43
35	Sosnowa 12	2	113,19
36	Sosnowa 19	8	278,54
37	Sosnowa 20	2	136,35
38	Sosnowa 37	6	242,56
39	Wiązowska 95	14	393,61
40	Wiązowska 95C	16	372,40
41	Wiązowska 97	39	1151,76
42	Willowa 6 (współwłasność Gminy)	2	88,21
43	Willowa 43	7	211,29
44	Wilsona 5	6	232,57
45	Wilsona 5A	6	228,48
46	Wilsona 7	7	231,73
47	Wilsona 12/14	6	176,45
48	Wiślana 5	5	175,00
49	Zapolskiej 5	9	252,40
50	Zawiszy 16/18	8	266,53
51	Zawiszy 22	7	345,53
Razem		369	12 984,82

- W odniesieniu do obiektów, w których uzasadnione jest dalsze zamieszkiwanie, przyjmuje się dążenie do niwelacji dysproporcji w standardach mieszkań, tak aby każdy lokal posiadał:
 - 1) własną kuchnię lub wnękę kuchenną ze zlewem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę lub kuchenkę gazową dwu- lub czteropalnikową (zależnie od wielkości lokalu) lub kuchenkę elektryczną;
 - 2) własną łazienkę z wanną lub kabiną natryskową i WC.

- W związku z coraz szerszym występowaniem na terenie kraju zjawiska zanieczyszczenia powietrza, jakim jest smog, koniecznym staje się wdrożenie działań mających na celu wymierną poprawę jakości powietrza również na terenie Miasta Józefowa. Główną przyczyną ww. zjawiska jest tzw. „niska emisja” domowych palenisk w budynkach mieszkalnych z zasobu często związana z niską świadomością najemców lokali w zakresie ochrony jakości powietrza. W ramach walki ze smogiem w latach 2019-2023 Miasto podejmie niezbędne działania zmierzające do eliminacji problemu słabej jakości powietrza poprzez:
 - 1) wymianę nieekologicznych źródeł ciepła w budynkach mieszkalnych Miasta tj. starych kotłów węglowych, na kotły najnowszej klasy na paliwa stałe bądź ogrzewanie elektryczne,
 - 2) podłączanie do sieci gazowej budynków, których stan techniczny jest co najmniej dobry i które znajdują się na obszarze objętym taką możliwością,
 - 3) podnoszenie świadomości najemców o konieczności ochrony jakości powietrza i nie spalania w piecach odpadów bytowych oraz stosowania wysokiej jakości paliw.

W ramach powyższych działań może być również prowadzenie inwestycji obejmujących pełną termomodernizację budynków.

- Budynki stanowiące własność osób fizycznych, które były objęte szczególnym trybem najmu, będą sukcesywnie przekazywane na rzecz ich właścicieli lub następców prawnych, a lokatorzy z tych budynków, kwalifikujący się do zawarcia umów najmu socjalnego będą mieli możliwość otrzymania mieszkań z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Budynki przewidziane do wykwaterowania z uwagi na zły stan techniczny w latach 2019 – 2023.

[Tabela nr 2]

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali w budynku [szt]	Powierzchnia użytkowa lokali [m²]
1	3 Maja 20	7	226,45
2	Grottgera 22	1	30,75
3	Grottgera 24	3	130,75
4	Leśna 5A	6	289,10
5	Mickiewicza 8A	1	56,41
6	Piaskowa 11	9	297,46
7	Rejtana 7D	5	156,97
8	Rejtana 25	2	72,80
9	Sobieskiego 3A	11	326,27
10	Sobieskiego 3B	5	194,43
11	Sosnowa 37	6	242,56
12	Wiązowska 95	14	393,61
13	Wilsona 7	7	231,73
14	Wilsona 12/14	6	176,45
15	Zapolskiej 5	9	252,40
16	Zawiszy 16/18	8	266,53
Razem		100	3 344,67

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Józefowa, w tym przydział, zamiana lokali, następuje z uwzględnieniem zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Józefów, w tym w szczególności zapobiega się przydzielania lokali o ponad normatywnej powierzchni lokalu przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego. Za powierzchnię normatywną przyjmuje się powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI W LATACH 2019 – 2023

Na dzień 1 maja 2019 roku stan zasobu przedstawia się następująco:

- liczba budynków w zasobie mieszkaniowym wynosi: **51**
- łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi: **12 984,82 m²**
- liczba lokali mieszkalnych wynosi: **369**

PLAN REMONTÓW LATA 2019 - 2023

Głównym celem remontów jest utrzymanie wartości użytkowej budynku poprzez naprawę powstałych uszkodzeń lub wymianę zużytych elementów obiektu. Racjonalna gospodarka mieszkaniowa ma za zadanie nie dopuszczać do sytuacji, w której budynek ulegnie uszkodzeniu.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Miasta Józefowa ustalane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także z ekspertyz, opinii, nakazów, wizji lokalnych oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W tym celu stosuje się remonty:

- bieżące,
- pośrednie i zabezpieczające,
- kapitalne.

Prace remontowe w zleconym zasobie mieszkaniowym gminy przeprowadzone zostaną zgodnie ze sporządzonym planem robót remontowych i konserwacyjnych na dany rok. Źródłami finansowania remontów, modernizacji i utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków w mieszkaniowym zasobie gminy będą dochody gminy.

Tabela nr 3 przedstawia **zbiorcze zestawienie planowanych remontów i modernizacji w latach 2019 – 2023**, z uwzględnieniem pomniejszania się zasobu mieszkaniowego oraz z uwzględnieniem 5 % wzrostu cen usług i materiałów.

[Tabela nr 3]**PLAN PRAC REMONTOWYCH I MODERNIZACJI W LATACH 2019- 2023**

L.p	Wyszczególnienie prac remontowych	2019 r. (tys. zł)	2020 r. (tys. zł)	2021 r. (tys. zł)	2022 r. (tys. zł)	2023 r. (tys. zł)
1.	Dach	144	110	80	48	33
2.	Okna	0	50	6	10	21
3.	Drzwi	0	34	23	32	28
4.	Klatka schodowa	8	16	33	38	36
5.	Elewacja	5	50	80	85	70
6.	Inst. elektryczne	94	90	80	70	70
7.	Wymiana ogrzewania	210	300	300	250	200
8.	Wymiana c.o. i c.w.	0	160	0	0	0
9.	Przyłącza kanalizacyjne	0	40	50	30	40
10.	Przyłącza wodne	0	40	40	30	20
11.	Nieprzewidziane wydatki	0	70	70	70	70
	Razem	461	960	762	663	588
Ogółem:					3 434	

Z uwagi na to, iż wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta może ulec zmianie w skutek rozbiórek budynków bądź budowy nowych, wskazane w Tabeli nr 3 środki przeznaczone na prace remontowe i modernizacyjne w latach 2019-2023 mogą ulec zmianie.

Przyjmuje się następujące zasady (priorytety) w gospodarce remontowej budynków:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali;
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe obiektów;
- 3) utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

W dalszej kolejności:

- 1) remonty będą przeprowadzane kompleksowo celem zmniejszenia ich kosztów;
 - 2) nie przewiduje się prowadzenia remontów budynków przeznaczonych do rozbiórek.
- Prace remontowe w zleconym zasobie mieszkaniowym gminy przeprowadzone zostaną zgodnie ze sporządzonym planem robót remontowych i konserwacyjnych na dany rok.

III. PLAN SPRZEDAŻY LOKALI Z ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2019 – 2023.

1. Gmina w latach 2019 – 2023 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Planowana jest sprzedaż nieruchomości pozyskanych po wyłączeniu budynków komunalnych z eksploatacji. W zależności od uwarunkowań planistycznych i obowiązujących przepisów prawa, nieruchomości sprzedawane będą z naniesieniami (budynkami mieszkalnymi) lub bez naniesień kubaturowych.
3. Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w pkt. 2 ma na celu:
 - pozyskanie środków na cele inwestycyjne związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie techniczno – użytkowym;
 - uporządkowanie i poprawienie estetyki miasta.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Zasady ustalania wysokości stawek czynszu

1. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Józefowa ustalona jest z uwzględnieniem następujących czynników:
 - położenie budynku na terenie Miasta Józefowa - w I strefie (centrum) lub w II strefie (poza centrum miasta);
 - stan techniczny budynku,
 - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczno – użytkowy,
 - położenie lokalu w budynku (uwzględniające kondygnację).
2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego (poza najmem socjalnym lokalu) zawierana jest na czas nieoznaczony.
3. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Dla ustalenia wysokości stawki czynszu najmu socjalnego lokalu nie stosuje się czynników podwyższających, jak również obniżających ich wartość użytkową.
4. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

5. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych w budynkach stanowiącym własność TBS, podnajmowanych przez Gminę osobom fizycznym, które nie są uprawnione do najmu socjalnego lokalu, ustalana jest na poziomie odpowiadającym 100% kosztów utrzymania tego zasobu, jednak w skali roku nie więcej niż 4% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określonego przez Wojewodę Mazowieckiego dla Województwa Mazowieckiego.
6. Gmina udziela rocznych obniżek czynszu do kwoty czynszu najmu socjalnego lokalu.
7. Nie częściej niż co 2,5 roku Gmina weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Dotyczy umów zawartych po 21.04.2019 roku.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

1. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
2. Osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zgodnie z wyrokiem sądu o eksmisję wydanym do dnia 20.04.2019 roku (włącznie) oraz osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu po 21.04.2019 roku, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.
3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA JÓZEFOWA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY ZARZĄDZANIA TYM ZASOBEM

1. Zagadnienia ogólne

Gmina przyjmuje jako zadanie priorytetowe, kontynuację rozpoczętego na początku lat 90 procesu restrukturyzacji sposobów i zasad gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, poprzez:

- utrzymywanie zmian jakościowych realizacji usług na rzecz mieszkańców miasta;
- utrzymywanie działań mających na celu oddzielenie uprawnień organów samorządowych jako właściciela majątku, od uprawnień jakie przysługują podmiotom gospodarczym wykonującym czynności zarządzania i administrowania tym majątkiem w imieniu i na rzecz Miasta Józefów.

2. System zarządzania i administrowania komunalnym zasobem mieszkaniowym

W chwili obecnej, zadania w zakresie administrowania zasobem mieszkaniowym realizuje spółka prawa handlowego (100% udziałów gminy) w ramach rozdzielenia funkcji właścicielskich od funkcji zleceniobiorcy usług na podstawie zawartej w dniu 30 czerwca 2000 r. przez Zarząd Miasta Józefowa i Towarzystwo Budownictwa Społecznego (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 100% udziałów Gminy) umowy.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2019-2023

1. Stan istniejący

Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego pozostaje:

- a) budżet gminy;
- b) inne źródła.

2. Planowane zmiany w istniejących źródłach finansowania mieszkalnictwa

W latach 2019 - 2023 gminny zasób mieszkaniowy finansowany będzie z następujących źródeł:

1) środków wewnętrznych:

- a) wpływy z majątku własnego – czynsze z wynajmu lokali mieszkalnych;
- b) wpływy z obrotu majątkiem własnym – sprzedaż działek;

c) inne środki własne.

2) środki zewnętrzne:

a) fundusze i programy rządowe;

b) kredyty komercyjne;

c) inne źródła.

VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2019-2023

Poniższa tabela przedstawia ponoszone koszty na gospodarowanie zasobem Gminy, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami oraz koszty inwestycyjne w latach 2019- 2023. Koszty te uwzględniają 5% wzrostu cen usług i materiałów oraz pomniejszanie się zasobu w związku z wykwaterowywaniem lokatorów z budynków o złym stanie technicznym.

[Tabela Nr 4]

Lp.	Planowane wydatki	2019 r. [tys. zł]	2020 r. [tys. zł]	2021 r. [tys. zł]	2022 r. [tys. zł]	2023 r. [tys. zł]
1.	Koszty administrowania	418	400	390	380	380
2.	Koszty bieżącej eksploatacji (konserwacja budowlana, elektryczna, sanitarna oraz roboty porządkowe)	440	450	400	380	380
3.	Koszty remontów	461	960	762	663	588
4.	Koszty modernizacji lokali i budynków	400	200	100	100	100
5	Koszty inwestycyjne	0	0	1750	1750	0
Razem:		1719	2010	3402	3273	1448

Koszty administrowania – koszty ponoszone przez gminę na administrowanie budynkami z zasobu mieszkaniowego.

Koszty bieżącej eksploatacji - prace związane z obsługą techniczną, polegającą na usuwaniu usterek i awarii powstałych w wyniku eksploatacji lub zniszczeń w budynkach i na nieruchomościach. Czynności prowadzące do utrzymania obiektów w należyтым stanie techniczno-użytkowym. Uwzględniają roboty konserwacji budowlanej, elektrycznej, sanitarnej oraz roboty porządkowe.

Koszty remontu – remont polegający na wymianie co najmniej jednego zużytego elementu budynku/lokalu.

Koszty modernizacji lokali i budynków – prace związane z polepszaniem stanu technicznego budynku np. ocieplenie ścian, przyłącza gazu.

Koszty inwestycyjne – budowa nowych budynków mieszkalnych.

VIII. POZOSTAŁE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie podejmować działania zmierzające do:

- zapewnienia odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych;
- ciągłej analizy potrzeb mieszkaniowych i sytuacji społeczno-ekonomicznej korzystających z lokali;
- inicjowania i ułatwienia dobrowolnych zamian lokali w tym zwiększenie udziału Miasta w kosztach budowy lub posiadanych praw partycypacji do lokali TBS oraz poprawę standardów mieszkań;
- skuteczniejszego egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności;
- realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców poprzez rozłożenia należności na raty i umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- ciągłego monitoringu stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów;
- rewitalizacji obiektów o największych walorach architektonicznych, m.in. ujętych w Programie Rewitalizacji Józefowa na lata 2016-2023: Powst. Warszawy 31, Sosnowa 19, Gen. Sikorskiego 65.