

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dnia 2021 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Ustrzyki Dolne
na lata 2021 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustrzyki Dolne na lata 2021- 2026, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

PROGRAM
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustrzyki Dolne
na lata 2021- 2026

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1.

Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Ustrzyki Dolne w latach 2021-2026

§ 2.

Ilekoć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Ustrzyki Dolne;
- 2) Burmistrzowi – rozumie się przez to Burmistrza Ustrzyk Dolnych;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ustrzyki Dolne na lata 2021 – 2026;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Rozdział 2
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach

§ 3.

1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Ustrzyki Dolne składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych.
2. Gmina Ustrzyki Dolne według stanu na dzień 1 stycznia 2021 r. dysponuje 306 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 12 543,48 m².
3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Lokale	
			Ilość	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Bandrów	2	2	40,00
2.	Dźwiniacz Dolny	1	1	86,40
3.	Liskowate	1	14	408,25
4.	Krościenko	2	23	1223,36
5.	Łodyna	1	3	169,34

6.		Moczary	4	4	194,67
7.		Równia	3	16	318,06
8.		Teleśnica Oszw.	1	1	31,28
9.		Trzcianiec	5	8	464,81
10.		Ustrzyki Dolne	49	130	5386,68
		Razem	69	202	8322,85

Tab. Nr 1 Lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Lokale	
			Ilość	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Brzegi Dolne	1	2	72,51
2.	Moczary	3	4	205,00
3.	Bandrów	1	3	171,85
4.	Trzcianiec	2	2	107,30
5.	Ustjanowa Górna	1	1	64,29
6.	Ustrzyki Dolne	26	92	3599,68
	R a z e m	34	104	4220,63

Tab. Nr 2 Lokale Znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych

rok	Lokale mieszkalne	
	ilość	pow. użytk. (m ²)
2021	306	12.543
2022	310	12.700
2023	302	12.016
2024	292	11.666
2025	284	11.316
2026	274	10.966

Tab. nr 3 Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 4.

1. Część budynków mieszkalnych wielorodzinnych wybudowanych zostało w latach 50-tych, 60-tych i 70-tych. Ich stan techniczny jest dosyć dobry i obecnie zarządzane są głównie przez wspólnoty mieszkaniowe.
2. Znaczna część mieszkaniowego zasobu gminy pochodzi z okresu międzywojennego, a nawet sprzed I wojny światowej. Stan techniczny tych budynków nie jest najlepszy, gdyż w wyniku długotrwałego użytkowania ulegają one naturalnemu zużyciu technicznemu, a brak środków na sukcesywne przeprowadzanie remontów pogłębia ten stan.
3. Prognozuje się, że w latach 2021-2026 stan techniczny budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Ustrzyki Dolne nie ulegnie znacznemu pogorszeniu, jedynie naturalnemu zużyciu technicznemu w wyniku użytkowania. W latach objętych Programem planuje się sukcesywne prowadzenie prac remontowych w oparciu o posiadane środki finansowe oraz najpilniejsze potrzeby uwzględniające bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia komunalnego. W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności - w średnim stanie technicznym.
4. Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:
 - 1) Zły stan - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu budynku;
 - 2) Średni stan - w najbliższym czasie zajdzie potrzeba dokonania remontu budynku;
 - 3) Dobry stan - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Ocena stanu technicznego budynków		
Zły	Średni	Dobry
18%	47%	35%

Tab. nr 4

Stan budynku	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok	2026 rok
zły	18%	16%	14%	10%	9%	10%
średni	47%	48%	47%	48%	49%	48%
dobry	35%	36%	39%	42%	42%	42%

Tab. 5 Prognoza stanu technicznego budynków - dane z ZGM

Rozdział 3 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków

§ 5.

1. Potrzeby remontowe, modernizacja budynków oraz lokali mieszkalnych jak i użytkowych wynikają z konieczności utrzymania ich należytego stanu technicznego. Do najpilniejszych prac remontowych i modernizacyjnych należy zaliczyć:

- wymianę i naprawę pokryć dachowych,
- naprawę lub przebudowę kominów ponad dachem,
- docieplenie ścian zewnętrznych i remonty elewacji budynków,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- remonty i wykonanie nowych powłok malarskich klatek schodowych,
- modernizację wewnętrznych instalacji wodnych, centralnego ogrzewania i kanalizacyjnych,
- wymianę starych aluminiowych instalacji elektrycznych,
- zaprojektowanie i budowę oczyszczalni ścieków przy budynku socjalnym w m-ci Krościenko,
- wykonanie instalacji c.o., c.w.u. w lokalach mieszkalnych.

	Adres budynku	Wyszczególnienie potrzeb remontowych	Rok realizacji
1.	Fabryczna 14	- Termomodernizacja budynku, wykonanie izolacji pionowych przeciw-wilgociowych i termicznych. - Wykonanie zewnętrznej sieci kanalizacyjnej. - Wykonanie płyty odbojowej wokół budynku.	2021-2026
2.	Fabryczna 18	-Termomodernizacja ścian fundamentowych, wykonanie izolacji pionowych przeciw-wilgociowych. - Drenaż budynku. - Wykonanie ciągów pieszych.	2021-2026
3.	29-Listopada 14	Termomodernizacja budynku, wykonanie izolacji pionowych przeciw-wilgociowych i termicznych.	2021-2026
4.	29-Listopada 16	Termomodernizacja budynku, wykonanie izolacji pionowych przeciw-wilgociowych i termicznych.	2021-2026
5.	Dworcowa 10	- Wymiana pokrycia dachowego i remontu więźby. - Remont elewacji budynku.	2021-2022
6.	Przemysłowa 16	Rozbiórka komina z cegły po byłej kotłowni.	2021-2024
7.	Moczary 17	Termomodernizacja budynku, wykonanie izolacji pionowych przeciw-wilgociowych i termicznych.	2021-2024
8.	Bełska 1	Termomodernizacja budynku, wykonanie izolacji pionowych przeciw-wilgociowych i termicznych.	2021-2026

9.	Trzcianiec 24	-Termomodernizacja budynku, wykonanie izolacji pionowych przeciw-wilgociowych i termicznych. - Drenażu opaskowego wokół budynku. - Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	2021-2026
10.	Krościenko 198A	Zaprojektowanie i wykonanie oczyszczalni ścieków dla budynku.	2021
11.	Krótką 1 Krótką 3 Rynek 14 Rynek 17 Konopnickiej 4 29-Listopada 14 29-Listopada 16 29-Listopada 36 Przemysłowa 16	Wykonanie instalacji c.w.u., c.o. w budynkach.	2021-2026
12.	Równia 26	-Wykonanie izolacji pionowych termicznych oraz przeciw-wilgociowych fundamentów. -Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych. - Drenaż budynku.	2021-2023
13.	Rynek 9	Termomodernizacja budynku.	2021-2026
14.	Rynek 14	Termomodernizacja budynku.	2021-2026
15.	Równia 27	Termomodernizacja budynku.	2021-2023
16.	Bandrów 47a	- Wymiana pokrycia dachowego. - Wymiana stolarki okiennej. - Termomodernizacja budynku.	2021-2026
17.	Bandrów 40	- Wymiana pokrycia dachowego. - Wymiana stolarki okiennej. - Termomodernizacja budynku.	2021-2026

Tab. nr 6 Prognozowane remonty w budynkach - dane z ZGM

2. Pozostałe potrzeby remontowe oraz bieżące konserwacje i naprawy będą realizowane w miarę posiadanych środków.
3. Gmina będzie współrealizować remonty prowadzone na podstawie uchwał właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych, proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali

§ 6.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana będzie na wniosek najemcy.
2. W okresie objętym programem przewiduje się sukcesywną sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy dotychczasowym najemcom.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Przybliżona powierzchnia użytkowa (m²)
2021	10	380
2022	10	380
2023	10	380
2024	10	380
2025	10	380
2026	10	380
R a z e m	60	2280

Tab. nr 7. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2026

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za pomieszczenia tymczasowe.
2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, według załącznika nr 1 do niniejszego programu.
4. Czynniki, o których mowa w ust. 3, nie dotyczą czynszu za lokale i pomieszczenia tymczasowe.
5. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i pomieszczenia tymczasowego ustala Burmistrz Ustrzykach Dolnych.
6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
7. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego programu.
8. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 20 %. Podwyżka nie dotyczy podnajęcia uczniom lub osobom ujętym w rocznym wykazie osób oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
9. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 6 i 7.

10. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określony jest w umowach najmu lokali.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 8.

1. Zarządcami mieszkaniowego zasobu Gminy są:
 - a) Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w Ustrzykach Dolnych - 69 budynków, w których znajdują się 202 lokale mieszkalne;
 - b) Zarządy wspólnot mieszkaniowych - 34 budynki, w których znajdują się 104 lokale mieszkalne.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy winno być prowadzone w sposób zapewniający:
 - a) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
 - b) poprawę standardu zasobu,
 - c) poprawę jakości obsługi mieszkańców,
 - d) ograniczenie wzrostu kosztów eksploatacyjnych,
 - e) realizację obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 9.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2021 - 2026 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) dochody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) środki wydzielone z budżetu gminy.

Rozdział 8

Wydatki

§ 10.

1. Planowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2021 - 2026 obrazuje tab. nr 8. Do obliczenia wydatków przyjęto wskaźnik 1 - 2 % w stosunku do roku poprzedniego, biorąc za podstawę rok 2020, w którym bieżąca eksploatacja wynosi 1,28 zł/m², zarząd nieruchomościami 1,00 zł/m² i fundusz remontowy 0,89 zł/m².

Lp.	Koszty	Rok					
		2021 (w tys. zł)	2022 (w tys. zł)	2023 (w tys. zł)	2024 (w tys. zł)	2025 (w tys. zł)	2026 (w tys. zł)
1.	bieżącej eksploatacji (obsługi komunalnej)	81	82,1	83,2	84,4	85,6	86,8
2.	remontów	212,4	215,4	218,4	221,5	224,6	227,7
3.	modernizacji	148	150,1	152,2	154,3	156,5	158,7
4.	Zarządu nieruchomością	769	779,8	790,7	801,8	813	824,4
6.	funduszu remontowego nieruchomości wspólnych	62	62,7	63,5	64,3	65,1	65,9
7.	inwestycyjne	375,4	379,2	383	386,8	390,7	394,6
8.	Ogółem	1647,8	1669,3	1691	1713,1	1735,5	1758,1

Tab. nr 8. Planowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2021-2026

2. Planowane wydatki modernizacyjne przeznaczone zostaną na:

- termomodernizację budynków,
- wykonanie zewnętrznej sieci kanalizacyjnej,
- remonty elewacji budynków,
- wymianę pokryć dachowych,
- wymianę stolarki okiennej,
- wykonanie izolacji pionowych termicznych oraz przeciw-wilgociowych fundamentów,
- drenaże budynków.

3. W przypadku pozyskania środków finansowych pozabudżetowych istnieje możliwość przeznaczenia ich na nowe zadania inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 9
Inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym
zasobem gminy

§ 11.

1. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych istnieje możliwość stosowania zamiany lokal bądź zapewnienia lokalu zastępczego na czas przeprowadzenia remontu.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kontynuowana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Określenie stref dla mieszkaniowego zasobu Gminy Ustrzyki Dolne

Centralna: budynki położone w Ustrzykach Dolnych przy ulicach:

1 Maja	29 Listopada	Rynek	Krótka
Dworcowa	Pionierska	Plac Chopina	Konopnickiej
Bełska	Korczaka	Nadbrzeżna	Sikorskiego
Wojska Polskiego	PCK	Piastowska	

Peryferyjna: budynki położone w Ustrzykach Dolnych przy ulicach:

Nadgórną	Przemysłowa		
Bieszczadzka	Fabryczna	Naftowa	Gen. Dwernickiego

Wiejska: budynki położone w pozostałych miejscowościach na terenie gminy Ustrzyki Dolne

Tabela ocynszowania do stawki bazowej czynszu

Czynniki zwiększające stawkę czynszu	Zwiększenie stawki czynszu - %	Czynniki obniżające stawkę	Obniżenie stawki czynszu - %
(1) Strefa miejska	5%	(1) Strefa wiejska	-5%
(2) Korzystne usytuowanie mieszkania w budynku – piętro I, II	5%	(2) Niekorzystne usytuowanie mieszkania w budynku – parter, piętro IV	-5%
(3) Centralne ogrzewanie	15%		
(4) Ciepła woda z sieci	10%		
(5) Lokal z łazienką i wc	10%	(5) Łazienka, wc, wspólna w budynku	-5%
(6) Lokal z łazienką i WC poza lokalem do wyłącznego używania	5%		
(7) Budynek o wysokim standardzie technicznym	5%	(7) Budynek o obniżonym standardzie technicznym (do remontu)	-10%

Objaśnienia:

(1) - dotyczy ulic: 1-go Maja, Dworcowa, 29-go Listopada, Bełska, Wojska Polskiego, Pionierska, Korczaka, Rynek, Plac Chopina, Nadbrzeżna, Krótka, M, Konopnickiej, Sikorskiego i innych w obrębie miasta.

(2) - korzystne usytuowanie mieszkania w budynku tj. I i II piętro, niekorzystne usytuowanie mieszkania tj. parter, IV piętro i wyżej, poddasze.

(3) - dotyczy: centralnego ogrzewania z ciepłowni lub kotłowni lokalnych.

(4) - dotyczy: ciepłej wody dostarczanej z ciepłowni lub kotłowni lokalnych.

(5) - mieszkanie wyposażone w instalacje wodno – kanalizacyjną z łazienką i wc w mieszkaniu. Mieszkanie bez instalacji kanalizacyjnej z łazienką, wc lub tylko z wc ze wspólną używalnością, w budynku.

(6) - łazienka, wc poza lokalem, ale tylko do użytku tego lokalu (Przemysłowa 16)

(7) - budynek nowo - wybudowany, po gruntownym remoncie, z docieploną elewacją, zadbane o wysokim standardzie technicznym. Budynek poniżej przeciętnej tj. przeznaczony do remontu kapitalnego, o dużym stopniu zniszczenia.

Określenie stref dla mieszkaniowego zasobu Gminy Ustrzyki Dolne

1. Strefa miejska – budynki położone na terenie miasta Ustrzyki Dolne przy ulicach:
 - Bełska
 - Bieszczadzka
 - Dwernickiego
 - Dworcowa
 - Gombrowicza
 - Fabryczna
 - Jagiellońska
 - Marii Konopnickiej
 - Janusza Korczaka
 - Krótka
 - Nadbrzeżna
 - Nadgórna
 - Naftowa
 - PCK
 - Piastowska
 - Pionierska
 - Przemysłowa
 - Rynek
 - Sikorskiego
 - Jana III Sobieskiego
 - Plac Szopena
 - Wojska Polskiego
 - 1-go Maja
 - 29-go Listopada

2. Strefa wiejska – budynki położone w miejscowościach na terenie Gminy Ustrzyki Dolne.