

**INFORMACJA O STANIE REALIZACJI PROGRAMU
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIASTO PUŁAWY NA LATA 2022 – 2026**

Spis treści

WSTĘP	3
Rozdział I	4
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach	4
1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego	4
1.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego	4
1.2 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego	4
2. Aktualna sytuacja stanu technicznego zasobu mieszkaniowego	5
2.1 Struktura wiekowa budynków	5
2.2 Wyposażenie techniczne budynków	5
2.3 Stan techniczny budynków	5
3. Analiza potrzeb mieszkaniowych	6
Rozdział II	7
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata	7
Rozdział III	17
Sprzedaż lokali mieszkalnych	17
Rozdział IV	17
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	17
Rozdział V	18
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy	18
ROZDZIAŁ VI	19
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	19
ROZDZIAŁ VII	19
Wysokość wydatków w latach 2022-2023, 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	19
1. Wpływy z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych	19
2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	19
3. Wydatki inwestycyjne	20
ROZDZIAŁ VIII	21
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy	211
1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali	211
2. Sprzedaż lokali	21
PODSUMOWANIE	212

WSTĘP

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego, nałożyła na gminy obowiązek opracowania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program ten powinien obejmować swoim zakresem zagadnienia dotyczące tworzenia nowej komunalnej substancji mieszkaniowej, utrzymania poprawnego stanu technicznego już istniejących budynków, form i zasad zarządzania zasobami gminnymi, polityki czynszowej, sprzedaży mieszkań.

Pierwszy taki program obejmujący w/w zagadnienia, Rada Miasta Puławy przyjęła w 2002 r. uchwałą Nr LVI/484/2002. Program ten dotyczył gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2002 - 2006.

Obecnie w gminie Miasto Puławy obowiązuje Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2026, przyjęty uchwałą Rady Miasta Puławy nr XXXVIII/359/21 z dnia 25 listopada 2021 roku.

W związku z upływem połowy okresu obowiązywania Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Puławy na lata 2022 - 2026, zgodnie z § 2 w/w uchwały Prezydent Miasta Puławy przedkłada Radzie Miasta informację o stanie jego realizacji.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

1.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego

Według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r. gmina Miasto Puławy jest właścicielem 594 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 22.652,37 m².

Ogółem w lokalach należących do Gminy zamieszkują 1492 osoby.

Lokale mieszkalne rozmieszczone są w 61 budynkach mieszkalnych, w tym:

- 18 stanowiących własność Gminy,
- 43 stanowiących współwłasność Gminy tj. we wspólnotach mieszkaniowych

Ponadto w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 1 lokal mieszkalny usytuowany w budynku Szkoły Podstawowej nr 10 przy ul. 6-go Sierpnia 30 oraz 1 lokal usytuowany w budynku Miejskiego Przedszkola nr 7 przy ul. Norwida 30.

1.2 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Zgodnie z założeniami przyjętymi w programie, w latach 2022-2023 nastąpiło zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy, w związku z kontynuacją sprzedaży lokali Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W w/w okresie sprzedano 16 lokali tj. o 24 lokale mniej niż założono w programie.

Ogółem w okresie od 01.01.2022 do 30.06.2024 r. nastąpiło zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy o 19 lokali mieszkalnych.

Szczegółowe dane dotyczące zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w w/w okresie przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy gminy Miasto Puławy w latach 2022 - 2024

Wyszczególnienie	Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (stan na dzień 31 grudnia każdego roku)					
	Planowana 2022	Wykonana 2022	Planowana 2023	Wykonana 2023	Planowana 2024	Wykonana 30.06.2024
Liczba lokali mieszkalnych	591	601	571	596	551	593
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	22.367,96	22.916,21	21.367,96	22.720,19	20.367,96	22.634,61
Liczba pomieszczeń tymczasowych	1	1	1	1	1	1
Powierzchnia pomieszczeń tymczasowych w m ²	17,76	17,76	17,76	17,76	17,76	17,76
Razem liczba lokali	592	602	572	597	552	594
Razem powierzchnia lokali w m ²	23.385,72	22.933,97	21.385,72	22.737,95	20.586,52	22.652,37

2. Aktualna sytuacja stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

2.1 Struktura wiekowa budynków

Struktura wiekowa budynków mieszkalnych, w których położone są lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

Budynki wybudowane do 1973 roku w liczbie 46 stanowią 75,41 % całości zasobów, w tym:

- 9 budynków stanowi własność Gminy,
- 37 budynków stanowi współwłasność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Budynki wybudowane w latach 1974 - 1990 w liczbie 3 stanowią 4,92 % całości zasobów, w tym wszystkie stanowią współwłasność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Budynki wybudowane po 1990 roku w liczbie 12 stanowią 19,67 % całości zasobów, w tym:

- 9 budynków stanowi własność Gminy,
- 3 budynki stanowią współwłasność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Z powyższych danych wynika, że większość budynków, w których położone są lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy zostało wybudowanych ponad 50 lat temu, w tym:

- 19,57 % budynków stanowi własność Gminy,
- 80,43 % budynków stanowi współwłasność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

2.2 Wyposażenie techniczne budynków

Wyposażenie techniczne budynków mieszkalnych, w których położone są lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

- | | |
|---|------------|
| ➤ Zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej | - 100,00 % |
| ➤ Podłączenie do miejskiej sieci kanalizacyjnej | - 99,66 % |
| ➤ Centralne ogrzewanie | - 99,66 % |
| w tym: | |
| - z sieci miejskiej | - 85,36 % |
| - grupowa kotłownia gazowa | - 8,39 % |
| - grupowa kotłownia na paliwo stałe | - 5,91 % |
| ➤ Wyposażenie w sieć gazową | - 85,22 % |

2.3 Stan techniczny budynków

Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy Miasto Puławy zaprezentowano w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy Miasto Puławy (stan na dzień 31 grudnia każdego roku)

Rok	Stan techniczny budynków					
	Dobry (w szt.)		Zadawalający (w szt.)		Niezadawalający (w szt.)	
	budynki	lokale	budynki	lokale	budynki	lokale
2022	9	222	4	125	5	6
2023	9	222	4	125	5	6
2024*	9	222	4	127**	5	6

* stan na 30.06.2024

** od 01.01.2024 r. mieszkaniowy zasób gminy zwiększył się o dwa lokale w budynku przy ul. Piłsudskiego 43A (zrzeczenie się użytkownika lokali przez Puławskie Stowarzyszenie Ochrony Zdrowia Psychicznego)

Uwagi: W powyższej tabeli wśród budynków o niezadawalającym stanie technicznym ujęto m.in. budynki przy ul. Żyrzyńskiej 1, Wólka Profecka 60 oraz Piaskowej 16, które zgodnie z założeniami programu, z uwagi na wysokie nakłady finansowe jakie należałoby ponieść na ich remont, przeznaczone są (po przekwaterowaniu ich mieszkańców do lokali zamiennych) do wyłączenia z mieszkaniowego zasobu Gminy np. poprzez sprzedaż.

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan zadawalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadawalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

3. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zadaniem własnym gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego oraz lokali zamiennych w przypadkach określonych w ustawie.

Ponadto w/w ustawa zobowiązuje gminy, do uchwalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rada Miasta Puławy przyjęła takie zasady uchwałą Nr XXIX/298/21 z dnia 25 marca 2021 r. Uchwała ta określa między innymi, kryteria oddania lokali mieszkalnych w najem na czas nieoznaczony oraz w najem socjalny.

Poniżej przedstawione jest zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, wynikające z wniosków zarejestrowanych w Urzędzie Miasta Puławy na dzień 30.06.2024 r.

Wnioski o poprawę warunków mieszkaniowych, wg. roku złożenia:

- w latach 2007 - 2010 - 8
- w latach 2011 - 2015 - 26
- w latach 2016 - 2020 - 93
- po 2020 roku - 69

Struktura gospodarstw domowych, osób oczekujących na poprawę warunków mieszkaniowych:

- jednoosobowe gospodarstwa domowe - 70
- dwuosobowe gospodarstwa domowe - 23
- trzyosobowe gospodarstwa domowe - 43
- czteroosobowe gospodarstwa domowe - 30
- pięcioosobowe gospodarstwa domowe - 18
- sześćoosobowe gospodarstwa domowe - 7
- siedmioosobowe gospodarstwa domowe - 4
- ośmioosobowe gospodarstwa domowe - 1

Ogółem - 196 wniosków.

W okresie od 1.01.2022 r. do 30.06.2024 r. wydano 42 skierowania do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, osobom/rodzinom ubiegającym się o poprawę warunków mieszkaniowych z zasobów komunalnych.

Ponadto wg. stanu na 30.06.2024 r. na realizację oczekuje 6 wyroków sądowych nakazujących eksmisję, w tym z zasobów:

1. komunalnych - 2
2. spółdzielczych - 3
3. innych - 1

W przypadku, kiedy gmina nie wywiąże się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, właściciel lokalu (np. Spółdzielnia Mieszkaniowa) podlegającego opróżnieniu, może z tego tytułu ubiegać się o odszkodowanie od gminy na podstawie art.417 kodeksu cywilnego oraz w związku z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W latach 2022 - 2024 (stan na 30.06.2024 r.) nie wypłacono odszkodowań z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych osobom uprawnionym do otrzymania takich lokali zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi, ponieważ nie wpłynął żaden wniosek o wypłatę w/w odszkodowania.

W okresie od 1.01.2022 r. do 30.06.2024 r. wykonano 2 eksmisje z zasobów komunalnych do wskazanych przez Gminę lokali socjalnych.

Wg. stanu na dzień 30.06.2024 r. Komornik Sądowy prowadzi 5 postępowań egzekucyjnych o opróżnienie komunalnych lokali mieszkalnych.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Zgodnie z założeniem przyjętym w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Puławy na lata 2022-2026, zarządca (Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. w Puławach) co roku opracowuje w uzgodnieniu z Prezydentem Miasta, szczegółowy plan remontów budynków komunalnych na następny rok. Plany roczne są tworzone na podstawie przeprowadzanych systematycznie przeglądów technicznych budynków oraz w oparciu o uchwalony przez Radę Miasta budżet na kolejne lata.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, podstawą do podjęcia prac remontowych, są uchwały podejmowane przez ich członków. Uchwały te określają zakres robót niezbędnych do wykonania w danym roku, wstępny koszt realizacji i wysokość zaliczek

na fundusz remontowy, z których inwestycje będą finansowane. W tych przypadkach, Gmina jest zobowiązana do partycypowania w kosztach remontów, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w danej wspólnotcie.

W tabelach nr 3 oraz nr 4 przedstawiono zestawienie potrzeb dot. remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Miasto Puławy, wynikającą z przyjętego w 2021 programie i uzupełnioną o potrzeby wynikłe z przeprowadzonych w międzyczasie przeglądów technicznych.

Tabela nr 3 Zestawienie potrzeb dot. remontów i modernizacji w budynkach stanowiących własność gminy Miasto Puławy

Lp.	Adres budynku	Rok Budowy	Powierzchnia Użytkowa		Zakres prac remontowych.	Planowany termin wykonania remontu	Termin wykonania remontu**
			Ogółem	Własność Gminy Miasto Puławy			
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Norblina 119	1999	1497,90	1497,90	1. Remont klatki schodowej i galerii 2. Wykonanie izolacji ściany od strony wejściowej* 3. Kolejny etap izolacji ściany budynku*	2026	- 2023 2024
2.	Norblina 121	2000	825,20	825,20	1. Remont klatki schodowej i galerii	2024	-
3.	Norblina 123	2002	1325,00	1325,00	1. Remont klatki schodowej i galerii	2025	-
4.	Romów 11	Moder. 2004	2813,96	2813,96	1. Wykonanie zadaszania balkonów 2. Remont elewacji 3. Remont klatek schodowych	2023 2023 2023	- - -
5.	Piłsudskiego 43	bd	202,79	202,79	1. Remont drzwi wejściowych do klatek 2. Remont klatki schodowej	2026 2026	- -
6.	Piłsudskiego 43a	bd	286,52	286,52	1. Wymiana drzwi wejściowych do klatek 2. Remont klatek schodowych 3. Remont elewacji i balkonów	2023 2023 2026	- - -
7.	Wólka Profecka 65	1950	61,92	61,92	1. Przebudowa pieców grzewczych 2. Remont elewacji	2022 2023	- -
8.	Kaniowczyków 1	1961	194,0	194,0	1. Remont balkonów	2022	-
9.	Wólka Profecka 45	2005	783,20	783,20	1. Wymiana drzwi wejściowych do lokali	2023	-
10.	Wólka Profecka 45A	2005	783,20	783,20	1. Wymiana drzwi wejściowych do lokali	2024	-
11.	Wólka Profecka 45 B	2006	1022,80	1022,80	1. Remont klatek schodowych i galerii 2. Remont elewacji	2022 2022	- -

					3. Wymiana drzwi wejściowych do lokali	2022	-
12.	Wólka Profecka 45 C	2008	993,60	993,60	1. Wymiana drzwi wejściowych do lokali	2025	-
13.	Wólka Profecka 45D	2012	959,60	959,60	1. Wymiana drzwi wejściowych do lokali	2026	-
14.	Żulinki 11	Bd	347,22	347,22	1. Malowanie elewacji	2026	-

*prace nie ujęte w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Puławy na lata 2022-2026.

** Termin wykonania remontu uzależniony jest od możliwości zabezpieczenia w budżecie miasta środków finansowych na jego realizację

Z uwagi na trudną sytuację finansową Miasta Puławy w latach 2022-2023, planowane do wykonania w tym okresie zadania remontowe budynków mieszkalnych nie zostały zrealizowane.

Tabela nr 4 Zestawienie potrzeb dot. remontów i modernizacji w budynkach stanowiących współwłasność Gminy

Lp.	Adres budynku	Rok Budowy	Powierzchnia użytkowa		Zakres prac remontowych	Planowany termin wykonania remontu	Termin wykonania remontu
			Ogółem	Własność Gminy			
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Norwida 1	1964	1.701,40	377,14	1. Wykonanie remontu koszy przyokiennych piwnicznych 2. Remont balkonów	2022 2025	2024 -
2.	Norwida 5	1956	793,11	96,00	1. Mycie elewacji 2. Remont klatek schodowych*	2026	- 2024
3.	Norwida 7	1959	907,19	38,00	1. Remont dachu 2. Mycie elewacji	2022	2022
4.	Norwida 8	1963	3.286,97	210,80	1. Wykonanie drogi ppoż wspólnie ze SM „Południe” 2. Remont dachu	2023 2025	- -
5.	Norwida 12	1962	1.503,03	134,29	1. Remont balkonów 2. Mycie elewacji 3. Wykonanie przyłącza wod -kan*	2022 2024	2024 - 2023
6.	Kaniowczyków 3	1994	1.255,20	629,80	1. Remont dachu 2. Wymiana okien dachowych*	2026	- 2022
7.	Kaniowczyków 3a	1995	1.174,50	184,10	1. Wykonanie drogi ppoż.	2025	-
8.	Kaniowczyków 2	1964	941,13	326,70	1. Remont balkonów 2. Mycie elewacji	2022 2024	2024 (malowanie balustrad i wymiana ekranów)

9.	Kaniowczyków 4	1964	942,91	118,81	1. Remont dachu 2. Mycie elewacji 3. Malowanie klatek schodowych*	2026 2026	- - 2024
10.	Kaniowczyków 8	1963	810,93	31,19	1. Remont dachu 2. Mycie elewacji 3. Remont balkonów*	2026 2026	- - 2023
11.	Kaniowczyków 10	1963	953,90	81,43	1. Remont dachu	2026	-
12.	Kaniowczyków 12	1963	1.443,74	275,27	1. Remont dachu	2026	-
13.	Sieroszewskiego 3	1961	1.211,87	86,87	1. Mycie elewacji	2025	-
14.	Sieroszewskiego 5	1963	1434,43	155,19	1. Remont balkonów 2. Mycie elewacji	2024 2026	- 2022 (ściana frontowa)
15.	Piłsudskiego 16	1961	863,75	31,00	1. Remont instalacji elektrycznej 3. Remont klatek schodowych	2022 2023	- -
16.	Piłsudskiego 18	1966	3.046,64	430,19	1. Remont dachu 2. Mycie elewacji 3. Przebudowa wejść do budynku*	2022 2025	2022 - 2022
17.	Czartoryskich 9	1967	2.533,32	112,32	1. Mycie elewacji	2026	-

18.	Czartoryskich 11	1967	1.792,97	200,84	1.Mycie elewacji	2026	-
19.	Czartoryskich 15	1966	2.342,44	326,36	1. Remont balkonów 2. Mycie elewacji	2022 2025	- -
20.	Cichockiego 6	1974	1.817,40	125,56	1.Remont klatki schodowej 2.Mycie elewacji	2022 2023	2022 -
21.	Cichockiego 12	1972	1.802,93	35,21	1. Remont klatki schodowej 2. Mycie elewacji 3. Przebudowa wejścia i wymiana drzwi wejściowych do budynku* 4. Wykonanie fotowoltaiki*	2022 2025	- - 2022 2024
22.	Krańcowa 11	1973	1.793,03	151,17	1. Remont klatki schodowej 2. Mycie elewacji	2022 2026	2023 -
23.	Krańcowa 19	1970	1.718,90	368,43	1. Montaż dźwigu osobowego 2. Remont klatki schodowej 3. Mycie elewacji	2022 2023 2026	2023 - -
24.	Krańcowa 17	1970	1.726,27	437,77	1. Remont instalacji elektrycznej 2. Montaż dźwigu osobowego 3. Remont klatki schodowej 4. Mycie elewacji 5. Wykonanie dźwigu osobowego*	2022 2022 2023 2026	- 2022 2023 2022 2023
25.	Krańcowa 23	1972	1.810,07	227,35	1.Remont klatki schodowej 2.Wykonanie drogi ppoż. 3. Mycie elewacji 4. Remont wejścia do budynku*	2022 2023 2026	2022 - - 2022
26.	Eustachiewiczza 2	1970	1.716,07	225,66	1. Remont klatki schodowej 3. Mycie i malowanie elewacji	2022 2026	2023 -

27.	Eustachiewicza 4	1970	1.720,68	296,06	1.Mycie i malowanie elewacji 2. Wymiana drzwi wejściowych do budynku*	2026	2022 2023
28.	Eustachiewicza 6	1969	1.730,11	302,21	1.Mycie i malowanie elewacji	2026	2023 (mycie)
29.	Eustachiewicza 8	1969	1.751,14	125,11	1. Mycie i malowanie elewacji 2. Remont dachu i wykonanie instalacji odgromowej* 3. Wykonanie fotowoltaiki*	2022	2022 2023 2024
30.	Centralna 20	1968	3.537,96	505,43	1. Dostosowanie budynku do wymogów ppoż.	2025	-
31.	Polna 1a	1968	3.244,41	381,36	1.Mycie i malowanie elewacji	2026	-
32.	Kusocińskiego 1	1991	892,00	122,80	1.Remont klatki schodowej 2. Mycie i malowanie elewacji	2023 2026	- -
33.	Kusocińskiego 5a	1990	1065,30	64,30	1.Remont klatki schodowej 2. Mycie i malowanie elewacji	2026 2026	2023 (mycie)
34.	Kusocińskiego 7	1990	1065,30	348,60	1.Remont klatki schodowej 2. Mycie i malowanie elewacji	2025 2026	- -
35.	Słowackiego 20	1950	599,19	62,66	1.Remont klatki schodowej	2022	2024
36.	Sikorskiego 5	1985	3.025,69	703,80	1. Dostosowanie budynku do wymogów ppoż. 2. Izolacja stropu* 3. Mycie elewacji*	2024	- 2022 2024
37.	Sienkiewicza 15	1965	2545,79	1006,36	1.Malowanie klatek schodowych 2.Remont dachu	2022 2026	2022 -

prace nie ujęte w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Puławy na lata 2022-2026.

Tabela nr 5 Koszty remontów i modernizacji w budynkach stanowiących własność Gminy wg rodzaju prac

L.p.	Rodzaj robót	Wartość remontów w poszczególnych latach w tys. zł.					
		Plan 2022	Wykonanie 2022	Plan 2023	Wykonanie 2023	Plan 2024	Wykonanie I półrocze 2024
1.	Remont klatek schodowych i galerii	40.000,00	0,00	100.000,00	0,00	40.000,00	0,00
2.	Remont elewacji	40.000,00	0,00	160.000,00	0,00		
3.	Zadaszenia balkonów			60.000,00	0,00		
5.	Remont balkonów	35.000,00	0,00				
6.	Inne		3959,27*		25.100.07**	0,00	
RAZEM		115.000,00	3.959,27	320.000,00	25.100.07	40.000,00	0,00

* Wymiana drzwi do pomieszczeń technicznych w budynku mieszkalnym przy ul. Romów 11.

** Wykonanie izolacji ścian od strony wejściowej w budynku mieszkalnym przy ul. Norblina 119, wymiana rynny w budynku mieszkalnym przy ul. Piaskowej 16A oraz wymiana drzwi (przedsionek) w budynku mieszkalnym przy ul. Norblina 119.

Tabela nr 6 Koszty remontów lokali mieszkalnych Gminy wg rodzaju prac

Lp.	Rodzaj prac	wartość robót remontowych w poszczególnych latach w tys. zł					
		Plan 2022	Wykonanie 2022	Plan 2023	Wykonanie 2023	Plan 2024	Wykonanie 2024 stan na 30.06.24
1.	Remont pustostanów	60.000,00	-	60.000,00	20.738,28	60.000,00	-
2.	Wymiana stolarki okiennej	10.000,00	43.368,63	12.000,00	15,281,56	12.000,00	-
3.	Wymiana drzwi wejściowych do lokali	10.000,00	7.785,19	10.000,00	-	10.000,00	3.909,52
4.	Przebudowa pieców grzewczych	12.000,00	-	-	-	-	
RAZEM		92.000,00	51.153,82	82.000,00	36.019,84	82.000,00	3.909,52

W latach 2022-2024 największe środki finansowe z budżetu miasta zostały przeznaczone na wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.

Rozdział III

Sprzedaż lokali mieszkalnych

W okresie od 01.01.2022 r. do 30.06.2024 r. w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i zapisy Uchwały Nr VI/60/19 Rady Miasta Puławy z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawek procentowych od ceny sprzedaży nieruchomości oraz opłaty za przekształcenie - sprzedano łącznie 22 lokale mieszkalne, w tym 1 lokal mieszkalny (spółdzielcze-własnościowe prawo do lokalu) został sprzedany w drodze przetargu ustnego nieograniczonego bez zastosowania bonifikaty od ceny sprzedaży.

Przebieg procesu sprzedaży lokali w w/w okresie przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7 Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 - 2024 (II kwartały)

L.p	Lata	liczba sprzedanych lokali
1.	2022	11
2.	2023	6*
3.	2024	5
Razem		22

* w tym lokal przy ul. Sosnowej 8/41 sprzedany w drodze przetargu ustnego

W kilkunastu budynkach wspólnot mieszkaniowych własnością Gminy pozostały pojedyncze lokale mieszkalne wymienione w tabeli nr 8.

Tabela nr 8

Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali komunalnych
1.	Królewska 11	38	1
2.	Kaniowczyków 8	18	2
3.	Kaniowczyków 10	24	2
4.	Piłsudskiego 16	21	1
5.	Piłsudskiego 45	25	2
6.	Norwida 5	18	1
7.	Norwida 7	18	1
8.	Cichockiego 12	38	1
9.	Krańcowa 11	33	2
10.	Sieroszewskiego 3	27	2
11.	Słowackiego 20	10	1

Zgodnie z programem prowadzone są działania mające na celu sprzedaż w/w lokali komunalnych, co pozwoli na powstanie wspólnot ze 100% udziałem osób fizycznych.

W okresie od 01.01.2022 r. do 30.06.2024 r. sprzedano 1 lokal w budynku przy ul. Norwida 5, 1 lokal w budynku przy ul. Krańcowej 11, 1 lokal w budynku przy ul. Sieroszewskiego 3 i 1 lokal w budynku przy ul. Słowackiego 20.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zgodnie z zasadami polityki czynszowej określonymi w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Puławy na lata 2022-2026, polityka czynszowa Gminy ma się opierać na systematycznym podnoszeniu czynszu, do poziomu umożliwiającego zrównoważenie

kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy z przychodami z tytułu czynszu za wynajem lokali mieszkalnych.

W latach 2022 - 2024 regulacja stawek czynszu obowiązujących w komunalnych lokalach mieszkalnych, dokonywana była raz w roku na wniosek zarządcy tj. Przedsiębiorstwa „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. w Puławach. Stawka bazowa czynszu, co roku była podwyższana co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Do ustalenia stawki czynszu obowiązującej w poszczególnych lokalach, stosowane były czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową, wynikające z wartości użytkowej tych lokali. Stawki czynszu za najem socjalny lokalu mieszkalnego ustalane były natomiast na poziomie 50 % najniższej stawki czynszu (tzn. przy zastosowaniu maksymalnej obniżki stawki bazowej) obowiązującej w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, ustalał Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

Wysokość stawek czynszu w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 9.

Tabela Nr 9 Stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy w latach 2022-2024

Okres obowiązywania stawki czynszu	Bazowa stawka czynszu w lokalach wynajętych na czas nieoznaczony zł/m²	Bazowa stawka czynszu w lokalach wynajętych na czas oznaczony zł/m²
Rok 2022	4,81	1,95
Rok 2023	5,44	2,21
Rok 2024	6,22	2,45

Według stanu na dzień 30.06.2024 r. stawka bazowa czynszu za najem 1m² lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy wzrosła o **29,31 %** w porównaniu do stawki bazowej czynszu obowiązującej wg. stanu na dzień 01.01.2022 r.

Według stanu na dzień 30.06.2024 r. najwyższa stawka czynszu za najem lokalu mieszkalnego (z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową) obowiązująca w mieszkaniowym zasobie Gminy wynosi **7,21 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu (lokal w budynku przy ul. Norwida 1), natomiast najniższa wynosi **4,91 zł/m²** powierzchni użytkowej lokalu (lokal w budynku przy ul. Wólka Profecka 60).

Rozdział V

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

Na mocy uchwały nr L/509/14 Rady Miasta Puławy z dnia 25 września 2014 r., zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, zostało powierzone na okres 10 lat, licząc od dnia 01.01.2015 r. jednoosobowej Spółce gminy Miasto Puławy Przedsiębiorstwu „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. w Puławach. Sposób wykonywania i warunki finansowania powierzonego zadania, określa umowa wykonawcza nr 466.2014.NK z dnia 17 grudnia 2014 r. zawarta pomiędzy gminą Miasto Puławy a w/w Spółką.

W latach 2022-2024 (stan na 30.06.2024 r.) Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie” Sp. z o.o. w Puławach wykonywało obowiązki zarządcy, na podstawie wyżej wymienionej umowy w 18 budynkach, w których wszystkie lokale są własnością Gminy. Rolę zarządcy, na podstawie umów o zarządzanie zawartych z poszczególnymi Wspólnotami Mieszkaniowymi, Spółka pełniła w 37 budynkach, w których Gmina posiadała udziały.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Tworzenie i utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy jest zadaniem własnym samorządów gminnych. Dlatego też, zgodnie z założeniami programu, w latach 2022- 2024 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej był budżet miasta.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków w latach 2022-2023, 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.

1. Wpływy z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych

W tabeli nr 10 przedstawiono przychody z czynszu naliczonego w lokalach mieszkalnych

Tabela nr 10 Wysokość wpływów z tytułu czynszu za wynajem lokali mieszkalnych

Przychody w latach 2022 -2023				
I.p.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	2022	2023
1.	Jednostkowy czynsz - najem socjalny	zł/m ²	1,95	2,21
2.	Czynsz - najem socjalny	tys. zł	88,50	93,63
3.	Jednostkowy czynsz - lokale mieszkalne	zł/m ²	4,81	5,44
4.	Czynsz - lokale mieszkalne	tys. zł	1.153,57	1.257,99
Razem - czynsz			1.242,07	1.351,62

Przychody z czynszu naliczonego za najem lokali mieszkalnych w roku 2023 wzrosły o ok. **8,8 %** w porównaniu do przychodów z czynszu naliczonego za najem lokali mieszkalnych w roku 2022.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego

Tabela nr 11 zawiera zestawienie planowanych i wykonanych wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w rozbiciu na kolejne lata z uwzględnieniem remontów i modernizacji.

Tabela nr 11 Koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy

Koszty w latach 2022 - 2023						
Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Planowane 2022	Wykonane 2022	Planowane 2023	Wykonane 2023
1.	Bieżąca eksploatacja budynków i lokali	tys. zł.	620,61	667,82	630,74	673.93
2.	Zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną - lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	tys. zł.	222,76	225.08	208,31	243.92
3.	Zaliczka na fundusz remontowy - lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	tys. zł.	290,89	259.22	264,25	273.13
4.	Remonty i modernizacja budynków mieszkalnych - 100% własność Gminy	tys. zł.	115,00	3.96	320,00	25.10
5.	Remonty lokali mieszkalnych	tys. zł.	92,00	51.15	82,00	36,02
RAZEM		tys. zł.	1.341,26	1.207.23	1.505,30	1.252.10

Niższe od zakładanych w programie wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego wynikają z braku realizacji zadań remontowych przedstawionych w tabeli nr 3 oraz mniejszych środków finansowych wydatkowanych na remonty lokali mieszkalnych.

3. Wydatki inwestycyjne

W roku 2024 planowane było rozpoczęcie budowy budynku wielorodzinnego z 40 lokalami mieszkalnymi przy ul. Piotra Norblina. Z uwagi na ograniczone środki finansowe w budżecie miasta przeznaczone na zadania inwestycyjne, nie przystąpiono do realizacji w/w zadania.

Jednocześnie w roku 2024 realizowane jest zadanie inwestycyjne związane z wyposażeniem wielorodzinnych budynków mieszkalnych stanowiących własność gminy Miasto Puławy w przeciwpożarowe wyłączniki prądu. W ramach zadania opracowany został projekt techniczny urządzeń przeciwpożarowych dla budynków mieszkalnych przy ul. Norblina 119, 121, 123, Romów 11, Kaniowczyków 1, Żulinki 11, Wólka Profecka 45, 45A, 45B, 45C, 45D, Piłsudskiego 43A oraz w trakcie realizacji jest montaż wyłączników ppoż. w budynkach mieszkalnych przy ul. Norblina 119, 121, 123, Romów 11 i Kaniowczyków 1. Planowany koszt zadania to 200 000,00 zł.

ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

W okresie od 1.01.2022 r. do 30.06.2024 r. nie było zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

2. Sprzedaż lokali

W latach 2022-2024 (stan na dzień 30.06.2024 r.) sprzedano łącznie 22 lokale mieszkalne. Szczegółowe dane dot. sprzedaży w w/w okresie, zostały przedstawione w rozdziale III.

PODSUMOWANIE

Oceniając ogólnie stan mieszkaniowego zasobu Gminy należy uznać go za dobry. Najważniejszymi miernikami jakościowymi w tym zakresie są, stan techniczny budynków oraz stopień ich wyposażenia w tzw. media.

Jak wynika z niniejszego opracowania, będące własnością Gminy budynki mieszkalne w zdecydowanej większości znajdują się w dobrym lub zadowalającym stanie technicznym, a ich wyposażenie techniczne jest na dość wysokim poziomie.

Pozytywnie należy także ocenić działalność wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Miasto Puławy posiada udziały (mieszkania), w kwestii poprawy stanu technicznego oraz funkcjonalności i estetyki swoich budynków. Jest to wynikiem wzrostu świadomości właścicieli mieszkań, że to ich obowiązkiem jest dbanie o swoją nieruchomość i, że to od nich właśnie zależy jak będzie wyglądał budynek, w którym zamieszkują i jaki będzie jego stan techniczny. Większość wspólnot przeprowadziła np. termomodernizacje budynków, dzięki czemu osiągnięto nie tylko oszczędności w zużyciu energii cieplnej, ale również poprawę wyglądu budynków, a przez to estetyki poszczególnych osiedli i całego miasta.

Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy musi oczywiście generować koszty po stronie Gminy jako właściciela. Z analizy tych kosztów za lata 2022 - 2023 wynika, że pomimo zmniejszania się średniorocznej powierzchni posiadanych zasobów, koszty związane z ich utrzymaniem nieznacznie wzrosły. Dzieje się tak w głównej mierze dlatego, że ok. 40 % zasobów mieszkaniowych Gminy usytuowana jest w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych. Koszty utrzymania tych zasobów uzależnione są w związku z tym, od uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty, określających wysokość zaliczek na fundusz remontowy oraz na zarząd nieruchomością wspólną. Z powodu realizacji w ostatnich latach przez wiele wspólnot poważnych i zarazem kosztownych zadań inwestycyjnych i remontowych jak np. montaż dźwigów osobowych, wymiana instalacji elektrycznej, remonty klatek schodowych, koszty związane z utrzymaniem tej części zasobów stanowiły znaczny udział w wydatkach Gminy na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego.