

**UCHWAŁA NR X/...../2024
RADY MIASTA ZAMOŚĆ**

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Miasta Zamość na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), 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 jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miasta Zamość uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zamość na lata 2025-2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Z-ca Dyrektora Wydziału
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
mgr Jarosław Miechowiecki

ADWOKAT
Wioleta Bujar-Marciniak

Załącznik do uchwały Nr X/...../2024
Rady Miasta Zamość
z dnia 20 grudnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ZAMOŚĆ NA LATA 2025-2029

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Zamość w poszczególnych latach

Mieszkaniowy zasób Miasta Zamość, tworzą lokale znajdujące się w budynkach będących zarówno własnością jak i współwłasnością tj. nieruchomości gdzie zawiazano wspólnoty mieszkaniowe.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Miasta Zamościa przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)	%
1	Lokale położone w budynkach stanowiących własność miasta znajdujące się w zespole staromiejskim	88	439	22 275,80	27
2	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta zarządzanych przez ZGL	90	1064	47 673,15	58
3	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta zarządzanych przez innych zarządców	16	55	2 726,00	4
4	Pozostałe lokale położone na terenie miasta Zamość	29	220	9 062,85	11
Razem mieszkaniowy zasób miasta		223	1778	81 737,80	100
Lokale z najmem socjalnym – 72					
Dane według stanu na 31 grudnia 2023 r.					

Przewiduje się że liczba lokali mieszkalnych w latach 2025-2029 ulegnie zmianie z powodu: kontynuacji sprzedaży lokali na rzecz ich najemców, możliwych nagłych zdarzeń losowych oraz planowanej sprzedaży budynków z uwagi na nieopłacalność remontów lub ich wysoką awaryjność. Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość nastąpi przede wszystkim poprzez budowę nowych budynków lub w miarę możliwości adaptację niezagospodarowanych pomieszczeń na lokale mieszkalne. Koncepcja zakłada budowę czterdziestu lokali mieszkalnych w okresie programu, przy czym przedmiotowe zadanie jest uzależnione od pozyskania dofinansowania zewnętrznego na ten cel.

Prognozuje się następującą wielkość zasobu w okresie obowiązywania programu:

Rok	Sprzedaż lokali	Ubytek lokali	Uzysk lokali	Liczba lokali (na koniec roku)
2025	15	8	0	1735
2026	12	4	3	1722
2027	10	20	0	1692
2028	10	8	20	1694
2029	10	20	20	1684

Opracowana i przedstawiona w formie tabelarycznej prognoza liczby lokali mieszkalnych tworzących zasób mieszkaniowy Miasta Zamość wskazuje, iż do roku 2029 r. ulegnie ona zmniejszeniu. Pomimo zaplanowania budowy 40 lokali mieszkalnych w posiadanym zasobie występują budynki w złym stanie technicznym których okres eksploatacji dobiega końca, co według prognozowanych wartości doprowadzi do zmniejszenia zasobu lokalowego. W okresie obowiązywania programu planuje się opróżnić całe budynki mieszkalne:

- Akademicka 1 (19 lokali)
- Akademicka 1D (1 lokal)
- Żeromskiego 7 (4 lokale)
- Żeromskiego 9 (4 lokale)
- Żeromskiego 11 (8 lokali)

Opróżnienie lokali przy ul. Akademickiej związane jest z potrzebą kompleksowego zagospodarowania terenu dawnej rezydencji rodziny Zamoyskich przez przyszłego inwestora z przeznaczeniem na Centrum Konferencyjno-Hotelowe, natomiast budynki przy ul. Żeromskiego są w złym stanie technicznym i wymagają przeprowadzenia remontu generalnego. W związku z zabytkową materią budynków, przeprowadzenie remontu generalnego przedmiotowych budynków przed ponownym zasiedleniem wygeneruje wyższe koszty niż wybudowanie od podstaw nowego budynku z zastosowaniem współczesnych i efektywnych energetycznie metod budowlanych. Wykwaterowanie lokali przy ul. Akademickiej i Żeromskiego 7 i 9 jest kontynuacją polityki mieszkaniowej z lat ubiegłych i jest traktowane jako zadanie priorytetowe w bieżącym programie. Pozostałe wykwaterowania są uzależnione od możliwości znalezienia innego lokum dla lokatorów, w tym w głównej mierze od wybudowania nowych lokali mieszkalnych.

Planowane jest również opróżnienie następujących budynków:

- Braterstwa Broni 161 (4 lokale) – opróżnienie i rozbiórka
- Peowiaków 82 (6 lokali) – opróżnienie i przygotowanie do rozbiórki
- Peowiaków 84 (14 lokali) – opróżnienie i przygotowanie do rozbiórki

Budynek przy ul. Braterstwa Broni jest w złym stanie technicznym cechując się przy tym obniżonym standardem wyposażenia. Rozbiórka przedmiotowego budynku pozwoli na racjonalne zagospodarowanie nieruchomości celem wybudowania nowego budynku mieszkalnego. Budynki przy ul. Peowiaków znajdują się w złym stanie technicznym oferując przy tym obniżony standard wyposażenia, który nie spełnia potrzeb ich mieszkańców. Przedmiotowe budynki umiejscowione są na terenach pofortecznych, a ich obecność obniża kulturowe i turystyczne walory Miasta Zamość. Wykwaterowanie budynku przy ul. Braterstwa Broni jest kontynuacją polityki mieszkaniowej rozpoczętej w poprzednim okresie programowym i jest traktowane jako priorytet w związku z planowanym rozpoczęciem budowy dwóch budynków mieszkalnych. Wykwaterowanie budynków przy ul. Peowiaków jest uzależnione od możliwości znalezienia innych lokali dla obecnych lokatorów, w tym przede wszystkim od wybudowania nowych lokali mieszkalnych o wyższym standardzie. Rozważana jest koncepcja budowy mieszkań w zabudowie modułowej poza obszarem zdegradowanym i rewitalizacji przy ul. Starowiejskiej. Realizacja projektu przyczyni się do przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu i dalszemu pogarszaniu warunków bytowych osób najslabszych.

Wszystkie wskazane do opróżnienia budynki mieszkalne nie posiadają instalacji centralnego ogrzewania, a zamieszkujący w nich lokatorzy wykorzystują do ogrzewania nieefektywne źródła ciepła przyczyniając się do emisji pyłów zawieszonych PM, pogarszając jakość powietrza w najbliższym otoczeniu. Stopniowa eliminacja z zasobu takich budynków przyczynia się do zrównoważonego rozwoju i postępu cywilizacyjnego. Negatywnym skutkiem planowanych opróżnień lokali jest prognozowany spadek zasobu mieszkaniowego. Należy jednak podkreślić, że negatywne konsekwencje planowanych działań zostaną częściowo zniwelowane poprzez równoległy rozwój budownictwa społecznego (TBS) oraz postępujące zmiany demograficzne tj. ogólny spadek liczby mieszkańców.

W latach 2025-2029 wpływ na spadek ilości lokali mieszkalnych, jakimi będzie dysponowało Miasto Zamość związane jest również z planowaną sprzedażą na rzecz najemców 57 lokali mieszkalnych. Prognozowana sprzedaż mieszkań jest niższa niż w latach ubiegłych, co spowolni zjawisko prywatyzacji mieszkań komunalnych. Z uwagi na posiadanie wciąż niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych z lat ubiegłych, nie przewiduje się sprzedaży lokali wykorzystywanych do najmu socjalnego. Lokale z najmem socjalnym są rozproszone w kilkunastu budynkach znajdujących się w różnych częściach miasta. Miasto Zamość posiada trzy lokalizacje, przy których budynki zostały wybudowane lub zmodernizowane z wykorzystaniem środków przeznaczonych na tworzenie zasobu lokali do wykorzystania na najem socjalny. Są to budynki przy ul. Maczka, ul. Lisa-Kuli i ul. Grunwaldzkiej. Z uwagi na piętnastoletnie zobowiązanie utrzymania zasobu wobec Banku Gospodarstwa Krajowego współfinansującego przedsięwzięcia budowy, lokale usytuowane w ww. budynkach w dalszym ciągu będą wykorzystywane wyłącznie do najmu socjalnego zgodnie z zobowiązaniem Miasta Zamość zawartym w umowach o dofinansowanie. Zobowiązanie utrzymania zasobu wobec lokali przy ul. Grunwaldzkiej wygasa w 2027 r. natomiast zobowiązanie wobec pozostałych ww. budynków przekracza ramy czasowe bieżącego programu.

Przedstawiona prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Zamość ma charakter szacunkowy, gdyż harmonogram wykwaterowania z budynków podlegających opróżnieniu jest ściśle uzależniony od liczby posiadanych wolnych lokali, ich stanu oraz możliwości przeprowadzenia remontów przed ponownym ich zasiedleniem. Odzysk lokali mieszkalnych związany jest z naturalnym ruchem ludności co z gruntu wyklucza możliwość szczegółowego planowania. Wykwaterowania mają charakter długofalowy i będą przeprowadzone w najmniej uciążliwy dla mieszkańców sposób poprzez: pozostawianie lokali jako niezasiedlonych w przypadku ich odzyskania, oferowanie dobrowolnych zamian lokali oraz stopniowe realizowanie wyroków eksmisyjnych jeżeli takie występują. W latach oddawania do użytku nowych budynków planowane jest przyspieszanie procesu wykwaterowania z wykorzystaniem nowych lokali. W przypadku napotkania trudności z opróżnieniem lokali, dopuszcza się wykorzystanie narzędzi prawnych o których mowa w art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. W przypadku wystąpienia uzasadnionej potrzeby pilnego przydzielenia lokalu uprawnionej osobie lub

rodzinie, w drodze wyjątku dopuszcza się jednostkowe zasiedlenia lokali przeznaczonych do opróżnienia.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania. Monitorowanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie zarówno remontów bieżących jak i dużych remontów o charakterze inwestycyjnym. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy i konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku. Ocena stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Zamość jest jednym z zadań powierzonych do realizacji Zakładowi Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. (dalej ZGL) zgodnie z zawartą Umową Nr 1337/2016 o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta Zamość z dnia 31 grudnia 2016 r. i późniejszymi aneksami do tej umowy.

Prognoza charakterystyki stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość prezentuje poniższe zestawienie:

L.p.	Adres (u: własność ułamkowa)	Rok budowy (z: zabytek, b.d.: obcy zarząd)	Stan techniczny
1	Akademicka 1	(z) 1579 - 1586	średni
2	Akademicka 6	XIX w	zadowalający
3	Bat. Chłopskich 5 (u)	1995	dobry
4	Bazylińska 14	XIX w	zadowalający
5	Bazylińska 16	XIX w	zadowalający
6	Bazylińska 19	(z) I ćw. XXw	średni
7	Bazylińska 20	(z) XVI/XVIIw, XVIII-XXw	zadowalający
8	Bazylińska 26	(z) I poł.XVIIw	zadowalający
9	Bazylińska 3	1868	zadowalający
10	Bazylińska 32 (u)	XIX w	zadowalający
11	Bazylińska 34 (u)	XIX w	zadowalający
12	Bazylińska 7	XIX w	zadowalający
13	Bema 4 (u)	1953	dobry
14	Bema 6 (u)	1957	dobry
15	Braterstwa Broni 161	XIX w	zły
16	Brzozowa 1 (u)	1989	dobry
17	Czwartaków 15 (u)	1990	zadowalający
18	Dąbrowskiego 3 (u)	1953	dobry
19	Dąbrowskiego 7 (u)	b.d.	dobry
20	Fabryczna 3 (u)	1965	zadowalający
21	Gminna 30 (u)	1966	dobry
22	Gminna 34 (u)	1966	dobry
23	Grecka 2	(z) 1657 r. XIX-XXw	zły
24	Grodzka 10	(z) XVII-XIXw	zadowalający

25	Grodzka 11	(z) XVII-XIXw	zadowolający
26	Grodzka 12	(z) I poł. XIXw, 1971r.	zadowolający
27	Grodzka 13	(z) XVII-XIXw, 1968r.	zadowolający
28	Grodzka 14	(z) I poł. XIXw, 1971r.	zadowolający
29	Grodzka 16	(z) I poł. XIXw, 1971r.	zadowolający
30	Grodzka 3	(z) I poł. XIXw	zadowolający
31	Grodzka 4	(z) XVIIw, XIXw, XXw	zadowolający
32	Grodzka 5	(z) poł. XIXw, XXw	zadowolający
33	Grodzka 6	(z) I poł. XIXw, XXw	zadowolający
34	Grodzka 8	(z) I poł. XIXw, 1974r.	zadowolający
35	Grodzka 9	(z) I poł. XIXw, 1968r.	zadowolający
36	Grunwaldzka 14-20A (u)	1964 / 2012	zadowolający
37	Grunwaldzka 22-28A (u)	1964 / 2012	zadowolający
38	Grunwaldzka 30-36 (u)	1964	zadowolający
39	Grunwaldzka 38-44	1964	zadowolający
40	Grunwaldzka 6,8,10,12 (u)	1964	dobry
41	Hrubieszowska 18 (u)	1982	dobry
42	Hrubieszowska 20 (u)	1981	dobry
43	Hrubieszowska 26 (u)	1980	dobry
44	Hrubieszowska 28 (u)	1980	dobry
45	Hrubieszowska 30 (u)	1981	dobry
46	Hrubieszowska 38A (u)	1986	dobry
47	Jasna 8 (u)	1932	średni
48	Kamienna 11 (u)	1975	dobry
49	Kamienna 12 (u)	1975	dobry
50	Kamienna 13 (u)	1975	dobry
51	Kamienna 15 (u)	1975	dobry
52	Kamienna 17 (u)	1974	dobry
53	Kamienna 19 (u)	1964	dobry
54	Kamienna 8 (u)	1979	dobry
55	Kasprowicza 2	1929	zły
56	Kiepury 20	1938	zły
57	Kiepury 22	1938	zły
58	Kilińskiego 13 (u)	b.d.	dobry
59	Kilińskiego 17 (u)	b.d.	dobry
60	Kilińskiego 21 (u)	b.d.	dobry
61	Kilińskiego 29 (u)	b.d.	dobry
62	Kilińskiego 9 (u)	b.d.	dobry
63	Kolegiacka 12	XVIIw	zadowolający

64	Kościuszki 4	(z) I ćw. XXw	średni
65	Kościuszki 8	(z) 1907r.	zły
66	Lisa-Kuli 4	2017	dobry
67	Listopadowa 34 (u)	1988	dobry
68	Listopadowa 38 (u)	1987	dobry
69	Listopadowa 47 (u)	1987	dobry
70	Lubelska 42 (u)	b.d.	zły
71	Lwowska 23 (u)	1988	dobry
72	Lwowska 53 (u)	1968	dobry
73	Lwowska 53A	2009	dobry
74	Łukasińskiego 11	XIX w	zadowolający
75	Maczka 15	2016	dobry
76	Młyńska 22	1929	zły
77	Nowy Rynek 17 (u)	1803/1958	średni
78	Odrodzenia 4	1939	zły
79	Odrodzenia 6	1930	zły
80	Orlicz-Dreszera 34 (u)	1925	zadowolający
81	Orlicz-Dreszera 36 (u)	1924	dobry
82	Ormiańska 10	(z) XVII-XVIIIw, XIX-XXw	średni
83	Ormiańska 13	XVIIIw	zadowolający
84	Ormiańska 18 (u)	(z) poł. XVIIw, XXw	średni
85	Ormiańska 2	(z) XVII-XVIIIw, XXw	średni
86	Ormiańska 3	(z) XIXw	średni
87	Ormiańska 4	(z) I poł. XVIIw, XIXw	średni
88	Ormiańska 5	(z) poł. XIXw, XXw	średni
89	Ormiańska 6	(z) XVII-XXw	średni
90	Ormiańska 6A	1743 r.	średni
91	Ormiańska 7	(z) II poł. XIXw, XXw	średni
92	Ormiańska 8	(z) XVII-XVIIIw	średni
93	Peowiaków 10 (u)	1960	dobry
94	Peowiaków 12 (u)	b.d.	dobry
95	Peowiaków 16 (u)	1959	dobry
96	Peowiaków 20 (u)	1964	dobry
97	Peowiaków 20A (u)	1973	dobry
98	Peowiaków 22 (u)	1964	dobry
99	Peowiaków 24 (u)	1963	dobry
100	Peowiaków 26 (u)	1963	dobry
101	Peowiaków 28 (u)	1966	dobry
102	Peowiaków 30 (u)	1966	dobry

103	Peowiaków 34 (u)	1961	dobry
104	Peowiaków 36 (u)	1959	dobry
105	Peowiaków 4 (u)	1960	dobry
106	Peowiaków 40A (u)	1972	dobry
107	Peowiaków 42 (u)	1969	dobry
108	Peowiaków 46 (u)	1967	dobry
109	Peowiaków 48 (u)	1966	dobry
110	Peowiaków 50A (u)	1973	dobry
111	Peowiaków 54 (u)	1972	dobry
112	Peowiaków 6 (u)	1963	dobry
113	Peowiaków 70 (u)	b.d.	dobry
114	Peowiaków 8 (u)	1960	dobry
115	Peowiaków 82	1920	zły
116	Peowiaków 84	1920	zły
117	Pereca 10	(z) poł. XIXw, XXw	średni
118	Pereca 11	XIX w	średni
119	Pereca 12	1828	średni
120	Pereca 3	XIX w	średni
121	Pereca 5	XIX w	średni
122	Pereca 6	(z) poł. XIXw, XXw	średni
123	Pereca 8	(z) I poł. XIXw, XXw	średni
124	Pereca 9	XIX w	średni
125	Piłsudskiego 13 (u)	1926	zadowalający
126	Piłsudskiego 55	1950	zły
127	Piłsudskiego 59	1929	zły
128	Piłsudskiego 63 (u)	b.d.	średni
129	Podgroble 1	1752	średni
130	Podwale 4	XXw	zły
131	Polna 9	1930	zły
132	Polna 10 (u)	1985	dobry
133	Polna 11 (u)	1981	dobry
134	Polna 12 (u)	1987	dobry
135	Polna 15 (u)	1983	dobry
136	Polna 16 (u)	1985	dobry
137	Polna 20 (u)	1985	dobry
138	Polna 22 (u)	1986	dobry
139	Polna 24 (u)	1985	dobry
140	Polna 26 (u)	1985	zadowalający
141	Polna 28 (u)	1989	dobry

142	Polna 30 (u)	1991	dobry
143	Polna 34 (u)	1991	dobry
144	Polna 7 (u)	1983	dobry
145	Polna 9 (u)	1983	dobry
146	Poniatowskiego 13 (u)	1967	dobry
147	Poniatowskiego 15 (u)	1966	dobry
148	Poniatowskiego 17 (u)	1971	dobry
149	Poniatowskiego 3 (u)	1966	dobry
150	Poniatowskiego 6 (u)	1956	dobry
151	Poniatowskiego 7 (u)	1956	dobry
152	Poniatowskiego 8 (u)	1957	dobry
153	Promienna 3A	2005	średni
154	Prusa 2	1995	dobry
155	Radziecka 20	1973	średni
156	Reja 13 (u)	1966	dobry
157	Reja 13A (u)	1966	dobry
158	Reja 15 (u)	1974	dobry
159	Reja 17 (u)	1974	dobry
160	Reja 18 (u)	1974	dobry
161	Reja 20 (u)	1976	dobry
162	Reja 24 (u)	1983	dobry
163	Reja 9 (u)	1971	dobry
164	Rynek Wielki 10	(z) XVI/XVIIw, XVIII-XXw	zadowalający
165	Rynek Wielki 12	(z) XVI/XVIIw, XVIII-XXw	zadowalający
166	Rynek Wielki 14	(z) 1603r. XVIIw, XIW-XXw	zadowalający
167	Rynek Wielki 16	(z) XVI/XVIIw, XIXw	zadowalający
168	Rynek Wielki 2	(z) I poł. XVIIw, XVIIIw	zadowalający
169	Rynek Wielki 3	(z) I poł. XVIIw, XVIII-XXw	zadowalający
170	Rynek Wielki 4	(z) I poł. XVIIw	zadowalający
171	Rynek Wielki 5	(z) XVIIw/XIX/XXw	zadowalający
172	Rynek Wielki 5A	(z) I poł. XVIIw	zadowalający
173	Rynek Wielki 7	(z) k. XVIw, XIX-XXw	zadowalający
174	Rynek Wielki 7a	(z) 1638r. XIX-XXw	zadowalający
175	Sempołowskiej 6 (u)	1984	dobry
176	Sempołowskiej 8 (u)	1984	dobry
177	Sienkiewicza 13	1928	zły
178	Sienkiewicza 3	1929	średni
179	Sienkiewicza 39-45 (u)	1971	zadowalający
180	Staszica 10	XVIIw	zadowalający

181	Staszica 11	(z) XVI/XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
182	Staszica 12	(z) XIX-XXw	zadowolający
183	Staszica 13	(z) XVI/XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
184	Staszica 15	(z) I poł. XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
185	Staszica 17	(z) I poł. XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
186	Staszica 19	(z) XVI/XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
187	Staszica 21	(z) k. XVIw. XVII-XXw	zadowolający
188	Staszica 23	(z) k. XVIw. XVII-XXw	zadowolający
189	Staszica 29	(z) k. XVIw. XVIIw. XIX-XXw	zadowolający
190	Staszica 31	(z) pocz. XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
191	Staszica 33	(z) pocz. XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
192	Staszica 35	(z) pocz. XVIIw. XXw	zadowolający
193	Staszica 37	(z) XVI/XVIIw. XVIIIw. XXw	zadowolający
194	Staszica 6	(z) XIX-XXw	zadowolający
195	Staszica 8	(z) XXw	zadowolający
196	Staszica 9	(z) k. XVIw, XVII-XXw	zadowolający
197	Szczebrzeska 100A (u)	1950	zadowolający
198	Szczebrzeska 100B (u)	1950	zadowolający
199	Szczebrzeska 102A (u)	bd	średni
200	Szczebrzeska 69A (u)	1965	dobry
201	Ślaska 45	ok. 1960	zadowolający
202	Weteranów 5	1930	zły
203	Wierzbowa 11	1924	zły
204	Wybickiego 6 (u)	1970	dobry
205	Wybickiego 8 (u)	b.d.	dobry
206	Wyszyńskiego 22	b.d. (1940-1960)	średni
207	Zagłoby 6 (u)	1970	zadowolający
208	Zamenhofa 10	(z) I poł. XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
209	Zamenhofa 12	(z) I poł. XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
210	Zamenhofa 9	(z) XVIIw/XXw	zadowolający
211	Zaremby 19 (u)	1965	dobry
212	Żeromskiego 10	(z) XVIIw	zadowolający
213	Żeromskiego 11	XVIIw	zły
214	Żeromskiego 12	(z) XVI/XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
215	Żeromskiego 14	(z) XVIIw	zadowolający
216	Żeromskiego 16-18	(z) I poł. XVIIw. XVIII-XXw	zadowolający
217	Żeromskiego 20	(z) k. XVIw. XVII-XXw	zadowolający
218	Żeromskiego 22	(z) k. XVIw. XVII-XXw	zadowolający
219	Żeromskiego 3	(z) I ćw. XXw	średni

220	Żeromskiego 36	(z) XVI/XVIIw. XVIIIw. XXw	zadowalający
221	Żeromskiego 7	XVIIw	zły
222	Żeromskiego 8	(z) XVIIw	zadowalający
223	Żeromskiego 9	(z) XVIIw	zły

Określenie prognozy stanu zasobu odbyło się według następujących kryteriów:

stan dobry – ogólne zużycie mieści się w przedziale od 0% do 15%

stan zadowalający – ogólne zużycie mieści się w przedziale od 16% do 25%

stan średni – ogólne zużycie mieści się w przedziale od 26% do 40%

stan zły – ogólne zużycie mieści się w przedziale od 41% do 50%

stan awaryjny – ogólne zużycie mieści się w przedziale przekraczające 50%

Analiza prognozy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość wykazała, że 76,55% zasobu wykazuje się maksymalnie 25% zużyciem. Jest to zużycie wymagające dokonywania bieżących napraw i remontów, które nie dopuszczają lub opóźniają pogorszenie się stanu technicznego zasobu. Zużycie od 26 do 50% będzie wykazywane w przypadku 23,45% budynków znajdujących się w zasobie. Opisane wyżej czynniki mające wpływ na zakładaną prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach, mają również taki sam wpływ na kształtowanie się stanu technicznego zasobu w kolejnych latach. Opisane wyżej planowane działania, mają za zadanie zwiększenie udziału budynków w stanie dobrym i zadowalającym względem budynków w gorszym stanie technicznym. Gorszy stan budynków generuje zarówno wyższe koszty utrzymania jak i może stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa zamieszkujących w nim mieszkańców. Jest to kolejny argument dla którego zdecydowano się na podjęcie działań w celu eliminacji z zasobu wskazanych w tym rozdziale budynków.

Największa ilość lokali mieszkalnych tworząca mieszkaniowy zasób Miasta Zamość została oddana do eksploatacji pomiędzy 1961 a 1990 r. Jednak szczególną kategorią w tym zestawieniu są lokale znajdujące się w przedziale czasowym oddania do eksploatacji przed 1899 r. Są one zbieżne z zasobem mieszkaniowym położonym w budynkach stanowiących własność samorządu znajdującymi się w zespole staromiejskim. Jest to teren wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. W związku z tym wszystkie budynki położone na terenie zespołu staromiejskiego podlegają ścisłemu nadzorowi konserwatorskiemu. Ze względu na zabytkowy charakter terenu zamieszkiwanie w tych lokalach wiąże się z szeregiem utrudnień dla mieszkańców. Wiek struktury zespołu staromiejskiego wpływa również niekorzystnie na zainteresowanie potencjalnych najemców. Wszystkie budynki znajdujące się w zespole staromiejskim z wyjątkiem Bazylińskiej 32, Bazylińskiej 34 oraz Ormiańskiej 18 są w 100% własnością samorządu. W wyżej wymienionych budynkach samorząd posiada własność ułamkową co oznacza, że wpływ gminy jest ograniczony proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości. Biorąc pod uwagę praktyczny aspekt zarządzania nieruchomością, skuteczniej gospodaruje się nieruchomościami w całości we władaniu samorządu, co w szczególności ułatwia korzystanie z zewnętrznych źródeł finansowania zadań inwestycyjnych.

Rozdział II.

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

Dla całego zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez ZGL corocznie opracowywany jest szczegółowy plan remontów. Przy jego opracowywaniu, brane są pod uwagę następujące dokumenty:

- protokoły z przeprowadzanych przeglądów,
- ekspertyzy, opinie, nakazy i wyniki kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Zamość,
- aktualne zgłoszenia ze strony lokatorów.

Na podstawie analizy zgromadzonych ww. dokumentów i oceny stanu technicznego zasobu, przygotowywany jest zakres potrzeb remontowych na dany rok. Plan rzeczowo-finansowy dostosowany jest do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

Plany w kolejnych latach tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali,
- zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

W przypadku zasobu lokali, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, remonty w częściach wspólnych wykonywane są na podstawie uchwał właścicieli. Uchwały te określają zakres prac oraz wysokość stawek na fundusz remontowy. Wysokość stawki jest tak ustalana, aby zapewnić środki na sfinansowanie ujętych uchwałą prac. Decyzję podejmują właściciele, a wpływ osób reprezentujących własność komunalną jest adekwatny do wysokości udziału własności samorządu w nieruchomości. Wyników głosowania nie da się przewidzieć, z tych przyczyn program remontów dotyczy jedynie własności komunalnej znajdującej się w budynkach wspólnot, poza częściami wspólnymi. Remonty lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w zakresach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* prowadzi ZGL, na podstawie umowy o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta Zamość, w oparciu o środki przekazywane przez samorząd. Przedmiotowe środki są niezależne od wpłat na fundusz remontowy wspólnot dokonywanych przez Miasto Zamość.

Proponowane do programu działania remontowe dotyczą zasobów mieszkaniowych poza budynkami wspólnot mieszkaniowych. Udział w remontach ze strony ZGL planowany jest przy uwzględnieniu aktualnej wysokości środków przekazywanych przez Miasto Zamość w formie wynagrodzenia. W każdym roku kalendarzowym ujętym w zakresie wieloletniego programu mieszkaniowego, w ramach bieżących napraw i remontów zarządzający zasobem ZGL jest zobowiązany do podejmowania następujących działań:

- remonty mieszkań z odzysku przed ponownym zasiedleniem,
- remonty klatek schodowych w zasobach komunalnych,
- wymiana instalacji elektrycznych aluminiowych w mieszkaniach według potrzeb,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w zasobach komunalnych,
- wymiana niesprawnych źródeł ciepła tj. kotłów gazowych i pieców na paliwo stałe,
- bieżąca naprawa elementów elewacji w zespole staromiejskim.

Potrzeby dotyczące modernizacji i generalnych remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Zamość będących w zarządzie ZGL z podziałem na kolejne lata programu prezentują się następująco:

Rok 2025

1. Opracowanie dokumentacji remontu konserwatorskiego budynku przy ul. Greckiej 2 tzw. „Podkarpie”.
2. Przebudowa kominów na kamienicach usytuowanych na terenie zespołu staromiejskiego – zadanie etapowane.

Rok 2026

1. Podcienia kamienic w obrębie Rynku Wielkiego w ciągu ul. Staszica. Naprawa tynków, naprawa elementów ozdobnych, naprawa lub wymiana obróbek blacharskich, roboty malarskie.
2. Modernizacja instalacji wewnętrznych co oraz wod-kan w kamienicach usytuowanych na terenie zespołu staromiejskiego – zadanie etapowane.
3. Opracowanie dokumentacji technicznej na budowę 40 lokali mieszkalnych.

Rok 2027

1. Modernizacja instalacji wewnętrznych co oraz wod-kan w kamienicach usytuowanych na terenie zespołu staromiejskiego – zadanie etapowane.
2. Przebudowa kominów na kamienicach usytuowanych na terenie zespołu staromiejskiego – zadanie etapowane.
3. Remont konserwatorski budynku przy ul. Greckiej 2 tzw. „Podkarpie” – zadanie etapowane.

Rok 2028

1. Modernizacja instalacji wewnętrznych co oraz wod-kan w kamienicach usytuowanych na terenie zespołu staromiejskiego – zadanie etapowane.
2. Przebudowa kominów na kamienicach usytuowanych na terenie zespołu staromiejskiego – zadanie etapowane.
3. Budynek przy ul. Sienkiewicza 3 – dokończenie remontu elewacji, wymiana okien, docieplenie ścian zewnętrznych pozostałych.
4. Budowa nowego budynku mieszkalnego zawierającego 20 lokali mieszkalnych.

Rok 2029

1. Modernizacja instalacji wewnętrznych co oraz wod-kan w kamienicach usytuowanych na terenie zespołu staromiejskiego – zadanie etapowane.
2. Budowa nowego budynku mieszkalnego zawierającego 20 lokali mieszkalnych.
3. Budynek przy ul. Sienkiewicza 3 – doprowadzenie do budynku gazu ziemnego, wykonanie instalacji wewnętrznej.

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta Zamość regulującej zasady ich zbywania, wyłącznie na rzecz najemców, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu i nie zalegają z opłatami na dzień składania wniosku.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają:

- lokale objęte najmem socjalnym,
- mieszkania położone w budynkach przeznaczonych do opróżnienia,
- pomieszczenia tymczasowe.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Zamość jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta. Prognozę sprzedaży lokali oparto na następujących założeniach:

- liczby sprzedanych lokali w latach 2020-2024,
- liczby wniosków zrealizowanych i będących w trakcie realizacji,
- wysokości bonifikaty wynikającej z Uchwały Nr XII/213/04 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 24 maja 2004 r. w sprawie zasad udzielenia bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych zmienionej następującymi uchwałami: Uchwałą Nr XXX/341/05 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 28 lutego 2005 r., Uchwałą Nr XXXVI/415/05 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 30 września 2005 r., Uchwałą Nr XXVIII/266/09 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 26 stycznia 2009 r. oraz Uchwałą Nr III/18/2014 Rady Miasta Zamość z dnia 29 grudnia 2014 r. tj. w wysokości 50% przy płatności jednorazowej.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie najbliższych 5-ciu lat przedstawia się następująco:

- 2025 r. – 15 lokali mieszkalnych,
- 2026 r. – 12 lokali mieszkalnych,
- 2027 r. – 10 lokali mieszkalnych,
- 2028 r. – 10 lokali mieszkalnych,
- 2029 r. – 10 lokali mieszkalnych.

Przewiduje się, że w trakcie trwania okresu programu może nastąpić zmiana przepisów prawa miejscowego w zakresie zasad sprzedaży lokali i wysokości udzielanej bonifikaty.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

Stan lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość wymaga stałych znacznych nakładów finansowych. Obecne wpływy z tytułu czynszów nie dają możliwości gromadzenia środków wystarczających na prawidłowe gospodarowanie zasobem. Mając na uwadze powyższe konieczne staje się sukcesywnie podnoszenie czynszów w taki sposób aby w latach 2025-2029 osiągnąć poziom pozwalający na samofinansowanie się zasobu mieszkaniowego Miasta Zamość.

Działania podejmowane w zakresie polityki czasowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta Zamość na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

Ustalenie stawki czynszu

Najemcy lokali mieszkalnych zobowiązani są opłacać czynsz według stawek za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalony przez Prezydenta Miasta Zamość w drodze właściwego zarządzenia. Poniżej przedstawiono następujące rodzaje i wartości procentowe czynników podwyższających lub obniżających bazową stawkę czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość:

Czynniki powodujące obniżkę stawki bazowej:

1. Lokal położony w obrębie zespołu staromiejskiego – zniżka 5%.

Obręb zespołu staromiejskiego tworzą budynki znajdujące się przy następujących ulicach: Akademicka, Bazyliańska, Daniłowskiego, Grecka, Grodzka, Kolegiacka, Kołtąja, Kościuszki, Łukasińskiego, Moranda, Ormiańska, Pereca, Plac Stefanidesa, Przyrynek, Rynek Wielki, Solna, Staszica, Zamenhofa, Żeromskiego.

2. Lokal położony na parterze budynku wielorodzinnego z zastrzeżeniem, że budynek posiada więcej niż 2 piętra – zniżka 5%

3. Lokal położony na IV piętrze lub poddaszu budynku wielorodzinnego (nie dotyczy budynków wyposażonych w dźwig osobowy) – zniżka 5%

4. Lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej – zniżka 5%

5. Lokal bez instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej – zniżka 10%

6. Lokal bez instalacji gazu przewodowego – zniżka 5%

7. Lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – zniżka 5%

8. Lokale w budynkach przeznaczonych do opróżnienia ze względu na zły stan techniczny – zniżka 5%.

Zniżka liczona jest od daty pierwszego pisemnego zawiadomienia lokatora przez wynajmującego o konieczności wykwaterowania.

9. Wszystkie zniżki sumują się z zastrzeżeniem, że minimalna wysokość stawki czynszu po zastosowaniu zniżki nie może być niższa niż 65% stawki bazowej.

Czynniki powodujące podwyżkę stawki bazowej:

1. Lokal położony poza obrębem zespołu staromiejskiego wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – zwyżka 5%

2. Lokal położony na I piętrze budynku wielorodzinnego wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania (nie dotyczy budynków wyposażonych w dźwig osobowy) – zwyżka 10%

3. Lokal położony na II piętrze budynku wielorodzinnego wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania (nie dotyczy budynków wyposażonych w dźwig osobowy) – zwyżka 5%

4. Lokal posiadający instalację wodno-kanalizacyjną – zwyżka 20%

5. Lokal posiadający instalację centralnego ogrzewania – zwyżka 20%

6. Lokal posiadający gaz przewodowy – zwyżka 20%

7. Lokal położony w budynku po termomodernizacji lub w budynku, w którym ocieplono wszystkie ściany – zwyżka 15%

8. Lokal położony w budynku wyposażonym w dźwig osobowy – zwwyżka 10% (nie dotyczy lokali położonych na parterze budynku wielorodzinnego).

Za centralne ogrzewanie w lokalu przyjmuje się uzyskanie ciepła z węzła cieplnego, lokalnego źródła ciepła (np. kotłownia) lub kotła gazowego usytuowanego w lokalu. Korzystanie wyłącznie z wolnostojących źródeł ciepła w tym grzejników elektrycznych nie jest traktowane jako centralne ogrzewanie lokalu.

Wszystkie ww. zwwyżki stawki bazowej odpowiednio dla każdej instalacji, nie powinny być naliczane w przypadku wyłączenia, z przyczyn stanu technicznego, instalacji z użytkowania lub zakwalifikowania jej do modernizacji lub wymiany. Zwwyżki nie nalicza się w okresie od złożenia wniosku zarządcy o przeprowadzenie remontu do dnia odbioru robót objętych wnioskiem.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć czynsz, uwzględniając ww. czynniki powodujące zwwyżkę stawki bazowej, jeżeli w lokalu dokonane zostały ulepszenia bądź dokonano poprawy stanu technicznego budynku, mającego wpływ na wysokość czynszu.

Czynniki powodujące zwwyżkę lub zniżkę czynszu nie obowiązują w przypadku stawki czynszu za najem socjalny lokalu. W tym przypadku obowiązują zasady naliczania czynszu określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. To samo dotyczy stawek czynszu z tytułu najmu pomieszczeń tymczasowych.

Warunki okresowego obniżania czynszu

Obniżki czynszu można udzielić o 10% lub o 15% w zależności od średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego. Szczegółowe warunki obniżania czynszu zostały określone w Uchwale Nr XXXI/483/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 22 kwietnia 2021 r. *w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość* oraz w Zarządzeniu Nr 215/2021 Prezydenta Miasta Zamość z dnia 27 sierpnia 2021 r. *w sprawie trybu postępowania przy udzielaniu obniżek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość*.

Rozdział V.

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

Mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość zarządza ZGL. Sposób i zasady zarządzania lokalami, budynkami i terenami reguluje umowa Nr 1337/2016 o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta Zamość z dnia 31 grudnia 2016 r. wraz z późniejszymi aneksami.

W umowie szczegółowo określono zadania w zakresie gospodarki ekonomiczno-finansowej, utrzymania nieruchomości, wykorzystywania nieruchomości, realizacji remontów oraz jednostkowe stawki wynagrodzenia za m² zarządzanej powierzchni. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, nie wcześniej jednak niż po upływie 10 lat licząc od 1 stycznia 2017 r. lub za porozumieniem stron w każdym czasie. Uwzględniając krótki okres od wprowadzenia nowych rozwiązań oraz brak przesłanek do wprowadzania większych zmian, nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem w okresie objętym programem.

Jako właściwy kierunek działań przyjmuje się koncentrowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym w ramach obowiązków jednego zarządcy. Powyższe oznacza, że w przypadku pozyskania nowych

lokali, obiektów i terenów komunalnych lub w przypadku wybudowania nowych lokali, zarządzanie nowo pozyskanymi elementami mienia komunalnego będzie sukcesywnie przekazywane do ZGL w ramach obowiązków zarządcy nieruchomości.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych Miasto Zamość posiada 1 119 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 50 399,15 m², z czego 1 064 lokalami mieszkalnymi o łącznej pow. użytkowej 47 673,15 m² zarządza w imieniu wspólnot ZGL. Pozostałą częścią stanowiącą 4% w stosunku do całości zasobu zarządzają inni zarządcy wybrani przez właścicieli mieszkań tworzących daną wspólnotę mieszkaniową.

Miasto Zamość może wnioskować (jako jeden ze współwłaścicieli) do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podejmowanie czynności dotyczących poprawy stanu technicznego budynków oraz nabycia przez wspólnoty przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów budowlanych, a byłyby przydatne wspólnocie mieszkaniowej. Wpłynie to na poprawę prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych łącznie z elementami tzw. małej architektury.

Rola samorządu w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych wyraża się następująco:

1. ZGL występujący w imieniu Miasta Zamość wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i utrzymywanie nieruchomości wspólnej zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe,
2. ZGL kontroluje sposób rozliczenia udziału miasta w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej,
3. ZGL czuwa nad prawidłowym, zgodnym z normami prawa m.in. budowlanego, wykonywaniem ustalonych corocznie planów remontowych finansowanych z funduszu remontowego wspólnoty.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 będą wpływy uzyskiwane od najemców przez ZGL przekazywane jako dochody Miasta Zamość z tytułu:

- czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- opłat z tytułu reklam i szyldów,
- wynajmu powierzchni pod organizację ogródków kawiarnianych, stoisk handlowych itp.

Dodatkowym źródłem dochodów są środki pochodzące ze sprzedaży gruntów, budynków i lokali. Bezpośrednio z dochodów budżetowych środki finansowe mogą być przeznaczane na:

- wykonanie remontów generalnych o wysokim koszcie jednostkowym,
- modernizację zasobu,
- inwestycje w zakresie budowy nowych budynków mieszkalnych,
- adaptacje lokali mieszkalnych do wykonywania innych zadań jednostek samorządu realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej* oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. *o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej*,
- wypłatę odszkodowań w związku z niedostarczeniem przez samorząd lokali do najmu socjalnego lub pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział VII.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Zamość jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Tabela poniżej, przedstawia prognozowane wskaźniki i podstawowe wielkości ekonomiczne na lata 2025-2029. Przy prognozowaniu wysokości kosztów uwzględniono zmiany wynikające z zwiększenia kosztów o prognozowany średnioroczny wskaźnik inflacji z tytułu wzrostu kosztów zakupu mediów (3%), wzrost kosztów zarządzania lokalami Miasta Zamość (3%), wzrostu kosztów zarządzania lokalami gminy we wspólnotach mieszkaniowych (3%).

Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu w latach 2025-2024 przedstawiają się następująco (kwoty wyrażone w tys. zł):

Lp.	Wydatki	2025	2026	2027	2028	2029
1	Rozchody ogółem (2+5+8+9)	12 872	13 666	17 357	21 710	21 549
2	Koszty bieżącej eksploatacji (3+4)	9 754	10 047	10 348	10 658	10 978
3	Media	6 804	7 008	7 218	7 435	7 658
4	Wynagrodzenie zarządcy	2 950	3 039	3 130	3 224	3 320
5	Zaliczka we wspólnotach mieszkaniowych (6+7)	2 203	2 269	2 337	2 407	2 479
6	Oплата eksploatacyjna	1 012	1 042	1 074	1 106	1 139
7	Fundusz remontowy	1 191	1 227	1 264	1 301	1 340
8	Koszty remontów	60	70	72	74	76
9	Koszty inwestycyjne	855	1 280	4 600	8 570	8 015

Zgodnie z umową o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta Zamość zawartą z ZGL, w ramach wynagrodzenia zarządcy świadczy usługi związane z kompleksowym utrzymaniem nieruchomości, w tym konserwacja i bieżące remonty do wysokości stawek wynikających z umowy. Koszty remontów przekraczające zakres wynikający z ww. umowy, koszty modernizacji oraz koszty inwestycyjne ponosi bezpośrednio Miasto Zamość. Przewidywana wysokość dochodów z najmu lokali mieszkalnych nie pokrywa w pełni kosztów związanych z kosztami bieżącej eksploatacji, niedobory uzupełniane są środkami uzyskanymi z czynszu za najem lokali użytkowych. Z uwagi na konieczność zapobiegania degradacji zasobu i podnoszenia standardu poprzez dostosowanie do aktualnych warunków technicznych, konieczne są dodatkowe koszty remontowe i modernizacyjne, w tym wykonywanie termomodernizacji i likwidacja nieefektywnych źródeł ciepła na paliwo stałe.

Dnia 25 listopada 2024 r. wyrażono zgodę na wniesienie do Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Zamościu wkładu niepieniężnego (aportu) w wysokości 995 000 zł w postaci prawa

własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem 710/85 o pow. 0,3271 ha w arkuszu mapy ewidencyjnej 104 położonej przy ul. Sikorskiego. Na wspomnianej wyżej nieruchomości w poprzednim okresie programowym planowano wybudowanie 48 lokali mieszkalnych według opracowanej pełno zakresowej dokumentacji projektowej i kosztorysowej wraz z pozwoleniem na budowę (Decyzja nr 11/2023 z dnia 3 lutego 2023 r.). Mieszkania zostały zaprojektowane w układzie dwu, trzy i czteropokojowym z dostępem do balkonu każde. Obiekt zaprojektowano na planie wielokąta, o trzech kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczony, przykryty dachem płaskim z pokryciem z papy termozgrzewalnej. Nakłady inwestycyjne na opracowanie dokumentacji wyniosły 232 470 zł, natomiast całkowity koszt przedsięwzięcia oszacowano na kwotę 16 542 954,93 zł.

W latach 2027-2028 planuje się zadanie inwestycyjne tj. budowę 40 lokali komunalnych (2 bloki) wraz z infrastrukturą na terenie przy ul. Braterstwa Broni. Rozważana jest też możliwość budowy mieszkań w zabudowie modułowej przy ul. Starowiejskiej. Z powodu zagospodarowania na cele społecznego budownictwa mieszkaniowego nieruchomości przy ul. Sikorskiego, obecne plany budowy nowych mieszkań mają charakter koncepcyjny i rozwojowy co oznacza, że liczba mieszkań, ich lokalizacja oraz termin realizacji inwestycji mogą ulec zmianie. Budowę mieszkań planuje się przy wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego.

Rozdział VIII.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość

Przewiduje się racjonalizację i poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość w latach 2025-2029 poprzez następujące działania:

1. Tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego m.in. zwiększenie terenów objętych stosownymi zapisami planu zagospodarowania przestrzennego oraz inwestycji związanych z uzbrojeniem terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
2. Elastyczne wyznaczanie lokali pod najem socjalny celem uniknięcia roszczeń odszkodowawczych od właścicieli mieszkań z uzyskanymi wyrokami eksmisyjnymi,
3. Budowa nowych mieszkań komunalnych,
4. Adaptacja na cele mieszkalne niezagospodarowanych budynków i lokali,
5. Skuteczne egzekwowanie należności czynszowych,
6. Udzielanie ulg w spłacie zadłużenia z uwzględnieniem interesu publicznego,
6. Dokonywanie remontów lub wykwaterowanie najszybciej degradującej się substancji mieszkaniowej,
7. Racjonalne gospodarowanie istniejącym zasobem w tym optymalne zagospodarowanie odzyskiwanych lokali,
8. Tworzenie warunków do kojarzenia zamian wzajemnych między najemcami,
9. Weryfikacja najemców w zakresie posiadania tytułu prawnego do innych nieruchomości i wypowiedanie umów najmu w przypadku wykrycia takich przypadków,
10. Wypowiedanie umów najmu w związku z udowodnionymi przypadkami niezamieszkiwania przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
11. Podejmowania działań w celu wykrycia nielegalnego podnajmu lokali,

12. Wykonywanie wyroków eksmisyjnych z własnego zasobu mieszkaniowego,
13. Dokonywanie zamian na wolne lokale z dopasowaniem optymalnej powierzchni użytkowej mieszkań do ilości osób zamieszkujących,
14. Podejmowanie prób odzysku lokali w drodze dobrowolnego wydania bez kierowania sprawy do właściwego sądu,
15. Przeprowadzanie mediacji w sprawie spłaty zadłużenia celem zmniejszenia ilości spraw sądowych o zapłatę,
16. Informowanie lokatorów znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej o możliwościach uzyskania wsparcia finansowego na utrzymanie lokalu,
17. Korzystanie z możliwości przekazywania lokali do remontu,
18. Tworzenie lokali z wykorzystaniem mienia przejętego od Skarbu Państwa,
19. Korzystanie z bezzwrotnych form pomocy finansowej z Funduszu Dopłat prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
20. Oferowanie alternatywnych ofert najmu lokali lokatorom z zespołu staromiejskiego zagrożonym wykluczeniem społecznym, ekonomicznym oraz z tytułu niepełnosprawności,
21. Przeciwdziałanie wykluczeniu poprzez poprawę warunków mieszkaniowych osób, które nie są w stanie w swoim zakresie zapewnić sobie i swojej rodzinie godnych warunków życia,
22. Wykonywanie prac remontowych celem zapobieganiu dalszemu pogarszaniu się warunków bytowych osób najslabszych.

Ważnym elementem poprawy właściwego wykorzystania dostępnych lokali jest racjonalne konstruowanie list osób uprawnionych do najmu na podstawie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Konstruowanie ww. listy powinno następować w oparciu o prognozowaną liczbę lokali dostępną w danym roku kalendarzowym. W tym celu upoważnia się Prezydenta Miasta Zamość do wyznaczania dla Społecznej Komisji Mieszkaniowej rocznego limitu liczby wniosków do pozytywnego zaopiniowania w oparciu o uzasadnione szacunki prognozujące dostępność wolnych lokali mieszkalnych w danym roku kalendarzowym. Nieuzasadnione tworzenie długich list osób uprawnionych do najmu w oderwaniu od realiów mieszkaniowych, powoduje wydłużenie czasu oczekiwania na ofertę najmu ponad racjonalny okres czasu. Efektem tego zjawiska jest umniejszenie roli uzyskania uprawnienia do najmu i w konsekwencji brak możliwości tworzenia planów życiowych przez osobę uprawnioną do najmu z zachowaniem akceptowalnych terminów ich realizacji.

Celem poprawy sytuacji mieszkaniowej rozważana jest również opcja budownictwa mieszkaniowego w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub realizowanie takich inwestycji poprzez spółki miejskie. W tym celu, proponuje się przygotowanie niezagospodarowanej dotąd, południowej części terenu Miasta Zamość czyli tzw. Błonie Zatorze, z przeznaczeniem na osiedle mieszkaniowe.

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

Jako niezbędny zakres zamian związanych z remontami budynków i lokali przewiduje się przeprowadzenie kilku zamian lokali w związku z planowanym remontem w budynku przy ul. Piłsudskiego 13. Wspólnota mieszkaniowa ww. budynku od kilku lat prowadzi systematyczną wymianę drewnianych stropów, przy czym specyfika robót budowlanych wymaga opróżnienia mieszkań na czas remontu. Należy się spodziewać, że ww. prace remontowe wypadną w terminie obowiązywania programu na lata 2025-2029. W związku z faktem, że największy udział we własności posiada Miasto Zamość, należy zabezpieczyć w tym celu lokale zamienne lub przygotować lokale do dobrowolnej zamiany lokali.

Jako niezbędny zakres zamian w związku z remontami można również zaklasyfikować przeznaczone do opróżnienia budynki przy ul. Żeromskiego 7, 9 i 11 (dokładniejszy opis w rozdziale I). Wymienione budynki przeznaczone są do opróżnienia w związku z potrzebą przeprowadzenia remontu generalnego, przy czym do remontu przewiduje się zobowiązać przyszłego nabywcę. Ta sama sytuacja dotyczy lokali przy ul. Akademickiej 1 i 1D (dokładniejszy opis w rozdziale I) z tą różnicą, że z uwagi na mnogość koncepcji architektonicznych trudno przewidzieć koncepcję zagospodarowania dawnej rezydencji rodziny Zamoyskich przez przyszłego nabywcę. W przypadku braku możliwości sprzedaży, dopuszcza się przekazanie ww. nieruchomości na zasadzie innego tytułu prawnego (np. najem lub dzierżawa).

b) planowana sprzedaż lokali

W okresie obowiązywania programu planuje się sprzedaż budynków przy ul. Akademickiej 1 i 1D oraz Żeromskiego 7, 9 i 11 (dokładniejszy opis działań w rozdziale I). Sprzedaż jest pierwszą preferowaną formą wyboru przeznaczenia budynków. W przypadku braku możliwości sprzedaży, dopuszcza się przekazanie ww. nieruchomości na zasadzie innego tytułu prawnego (np. najem lub dzierżawa) w drodze indywidualnych uzgodnień.

Uzasadnienie

Aktualnie obowiązująca Uchwała Nr XVII/294/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zamość na lata 2020-2024*, traci swoją ważność z końcem bieżącego roku. W związku z zbliżającym się końcem okresu programowego aktualnie obowiązującej uchwały, zachodzi konieczność przyjęcia nowych regulacji w tym zakresie na nowy co najmniej pięcioletni okres. Uchwalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest obowiązkiem wynikającym z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Przepisy prawa ściśle regulują jakie elementy powinna zawierać taka uchwała. Niniejszy projekt uchwały zawiera wszystkie obligatoryjne elementy jakie powinny zostać umieszczone w tego typu uchwale. Zawarte w treści uchwały założenia zawierają niezbędne potrzeby Miasta Zamość w zakresie gospodarki mieszkaniowej możliwe do zrealizowania w okresie programowym. W kwestii polityki czynszowej przyjęto takie same zasady jakie były w poprzednim okresie programowym, za wyjątkiem dodaniem zapisu o wyższe stawki bazowej dla lokatorów korzystających z dźwigów osobowych. Niniejsza uchwała jest dokumentem o charakterze analitycznym i strategicznym, który stanowi podstawę do gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zamość w ramach czasowych okresu programowego.



Z-ca Dyrektora Wydziału
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
mgr Jarosław Miechowiecki

