

Projekt

z dnia 19 września 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XV/.../19
RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE**

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019 - 2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Augustowie

Alicja Dobrowolska

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Augustowie z dnia
w sprawie wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2019-2023

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Augustów został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Ilekroć w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2023” mowa jest o:

1) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych co najmniej jednej osoby;

2) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni;

3) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

4) umowie najmu socjalnego lokalu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadających na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

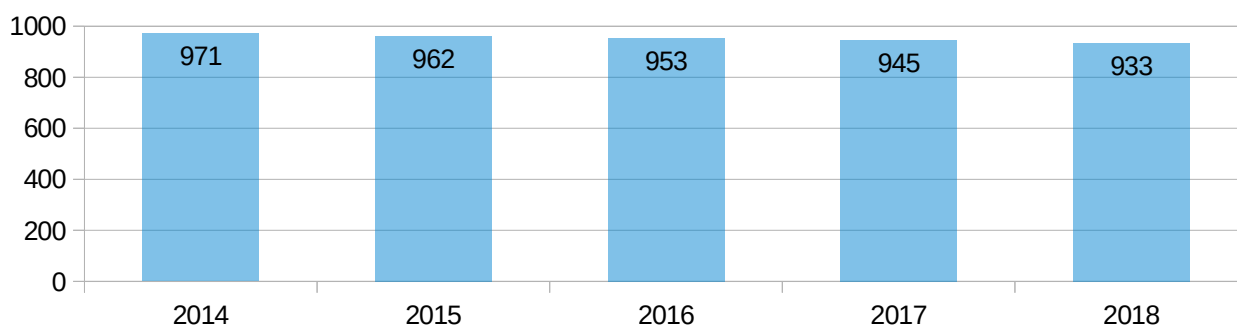
ROZDZIAŁ 1

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ORAZ PLANOWANEJ SPRZEDAŻY LOKALI

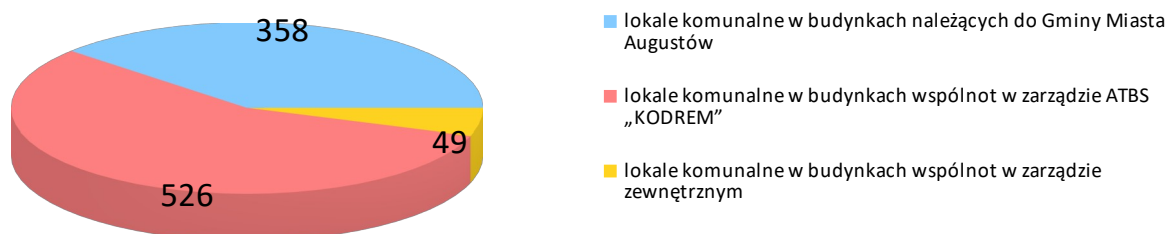
§ 2. 1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

2. Gmina Miasto Augustów według stanu na dzień 31.12.2018 r. posiada 933 lokali mieszkalnych, w tym 43 lokale w ramach najmu socjalnego i 2 pomieszczenia tymczasowe. Ww. lokale położone są w 62 budynkach będących w 100% własnością gminy oraz w 47 budynkach wspólnotowych.

3. Liczba mieszkań komunalnych w latach 2014-2018



4. Budynki, w których znajdują się mieszkania komunalne w zależności od własności:



5. Aktualny zasób komunalny Miasta Augustów na koniec roku 2018.

Wyszczególnienie	Budynki Gminy Miasta Augustów	Budynki wspólnot z udziałem Gminy Miasta Augustów w zarządzie ATBS „KODREM”	Budynki wspólnot z udziałem Gminy Miasta Augustów w zarządzie zewnętrznym	Razem
Liczba budynków	62	42	5	109
Liczba mieszkań komunalnych	358	526	49	933
- w tym liczba lokali w ramach najmu socjalnego	36	7	0	43
Powierzchnia mieszkań komunalnych, m ²	12 937	23 384	2 213	38 534
- w tym powierzchnia lokali socjalnych, m ²	1 088	230	0	1 318

6. Budynki , w których znajdują się lokale komunalne, różnią się rodzajem władania. Występują trzy kategorie budynków:

- 1) budynki należące w 100 % do Gminy Miasta Augustów,
- 2) budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ATBS „KODREM”,
- 3) budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych w zarządzie zewnętrznym.

Podział ten determinuje sposób zarządzania mieszkaniem i zakres wpływu Gminy Miasta Augustów na decyzje dotyczące substancji mieszkaniowej. Jest także kluczowy dla sposobu planowania i finansowania remontów.

7. W budynkach należących w 100% do Gminy Miasta Augustów wszystkie lokale są własnością Miasta, które samodzielnie (poprzez odpowiednie Wydziały oraz własną Spółkę) podejmuje decyzje dotyczące wszystkich aspektów związanych z budynkami, w tym w zakresie finansowania remontów. Takich budynków jest 62 (stan na koniec roku 2018). Znajduje się w nich 358 lokali mieszkalnych, czyli 38% wszystkich mieszkań komunalnych.

8. Druga kategoria to budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasto Augustów jest właścicielem tylko części mieszkań, a zarządcą nieruchomości wspólnej jest miejska spółka ATBS „KODREM” Sp. z o. o. Zazwyczaj miasto jest właścicielem mniejszościowym, czyli w decyzjach dotyczących budynku posiada głos proporcjonalny do udziału. W takim ograniczonym trybie ma wpływ np. na decyzje o wysokości stawki na fundusz remontowy. Takich budynków jest 42, znajduje się w nich 526 lokali mieszkalnych, czyli 57 % zasobu.

9. Najmniej liczną kategorią są budynki wspólnot, w których Gmina Miasto Augustów posiada lokale mieszkalne, ale zarządcą jest podmiot od niego niezależny. Jest 5 takich budynków, znajduje się w nich 49 lokali mieszkalnych, czyli 5% zasobu.

10. Lokale w ramach najmu socjalnego znajdują się przede wszystkim w budynkach należących do Gminy Miasta Augustów, co stanowi 84%, tylko 16% mieści się w budynkach wspólnot zarządzanych przez spółkę miejską.

§ 3. 1. Potrzeby mieszkaniowe w Augustowie.

Każdego roku pewna liczba mieszkań jest zwalniana z powodu śmierci lub eksmisji najemców. W roku 2018 zwolniło się 9 lokali mieszkalnych. Mieszkania te są remontowane i ponownie wynajmowane. W 2018 r. 11 osób otrzymało przydział na lokale mieszkalne. Według stanu na czwarty kwartał 2018 r. 21 wnioskodawców oczekuje na przydział lokalu mieszkalnego. W 2018 r. 1 osoba otrzymała przydział na lokal w ramach najmu socjalnego z powodu trudnej sytuacji materialnej. Według stanu na czwarty kwartał 2018 r. 25 najemców posiada wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu w ramach najmu socjalnego i oczekuje na realizację wyroku. W przypadku osób z wyrokami z prawem do lokalu w ramach najmu socjalnego zajmujących mieszkania komunalne, stosuje się eksmisję do lokali w ramach najmu socjalnego. W 2018 r. odbyły się tylko 2 eksmisje z powodu braku takich lokali na terenie miasta. W Augustowie występuje niedobór lokali komunalnych oraz lokali w ramach najmu socjalnego, które są potrzebne głównie dla osób posiadających wyroki z prawem do takiego lokalu.

2. Prognoza dotycząca podziału na lokale w ramach najmu socjalnego i mieszkalne w latach 2019-2023:

Wyszczególnienie	2019		2020		2021		2022		2023	
	najem socjalny	pozostałe	najem socjalny	pozostałe	najem socjalny	pozostałe	najem socjalny	pozostałe	najem socjalny	pozostałe
Liczba lokali	47	881	50	863	52	846	54	829	54	817

3. Liczba lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie ulegać zmianom ze względu na konieczność zwiększenia ilości lokali w ramach najmu socjalnego oraz plany przekwaterowań, wyburzeń oraz budowy budynków komunalnych. Lokale w ramach najmu socjalnego niezbędne są do realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych uprawniających wskazane osoby do otrzymania lokali w ramach najmu socjalnego w zasobach gminy oraz do zaspokojenia potrzeb wnioskodawców znajdujących się na listach osób uprawnionych do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego.

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta

2. Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o. o. zarządza budynkami stanowiącymi własność Gminy Miasta Augustów na podstawie umowy powierzenia gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Augustów zawartej dnia 30 grudnia 2016 r. pomiędzy Gminą Miasto Augustów a Augustowskim TBS „KODREM” Sp. z o. o.

3. Zarządzane budynki powstały w większości w okresie przedwojennym, są użytkowane przez około 100 lat, a niektóre są jeszcze starsze, zlokalizowane w różnych dzielnicach miasta.

4. Budynki zostały zaprojektowane i zrealizowane według obowiązujących w czasie ich powstania przepisów, norm oraz zasad sztuki budowlanej. Większościowo wzniesione zostały w technologii tradycyjnej, murowanej oraz jako drewniane, pokryte eternitem falistym azbestowo-cementowym, a źródłem ich ogrzewania są piece kaflowe i trzony kuchenne.

5. Odzyskanie pełnej wartości technicznej i użytkowej większości budynków jest możliwe jedynie poprzez całkowity ich remont wraz z jednoczesną modernizacją funkcji.

6. Wiele budynków znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych układu urbanistycznego miasta Augustowa decyzją konserwatora zabytków oraz znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych Kanału Augustowskiego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i objęte są prawną ochroną konserwatorską, a budynki mieszczące się przy ul. 3 Maja 30 i przy ul. Wojska Polskiego 7 wpisane są do rejestru zabytków oraz podlegają ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

7. Wszystkie budynki są użytkowane zgodnie z przeznaczeniem, poddane agresywnym wpływom atmosferycznym i zużyciu eksploatacyjnemu.

8. Ogólny stan techniczny większości obiektów ocenia się jako średni do niezadowolającego, przechodzący nawet w zły. W większości budynków zostały przekroczone stany graniczne przydatności do użytkowania i estetyki.

9. W przypadku niektórych budynków są podstawy do stwierdzenia, że mogą być przekroczone stany graniczne nośności elementów konstrukcji, są maksymalnie wyeksploatowane ze względu na wiek (ponad 100 lat) tj.:

a) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Wojska Polskiego 1 (skrzydło północne – starsze), konstrukcji murowanej, pokryty eternitem falistym azbestowo-cementowym, opróżniony zgodnie z Decyzją wydaną dnia 26.11.2018 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Augustowie nakazująca Gminie Miasto Augustów opróżnienie części budynku administracji publicznej z częścią mieszkalną w terminie do dnia 31.12.2018 r.

- b) budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Tytoniowej 8A, konstrukcji drewnianej, pokryty eternitem falistym azbestowo-cementowym,
- c) budynek mieszkalny przy ul. Zarzecze 2A, konstrukcji drewnianej, pokryty eternitem falistym azbestowo-cementowym,
- d) budynek mieszkalny przy ul. 3-go Maja 58, konstrukcji drewnianej, pokryty częściowo eternitem falistym azbestowo-cementowym, częściowo blachą,
- które to należałoby w przyszłości wyłączać z użytkowania (zły stan techniczny) ze względu na postępującą degradację, zlecając przedtem niezwłocznie ekspertyzę techniczno-konstrukcyjną celem oceny i wydania opinii o możliwości dalszego użytkowania tych budynków.
10. W przypadku podtrzymania opcji dalszego użytkowania w/w obiektów należy niezwłocznie rozpocząć ich kapitalny remont i modernizację.
11. W celu racjonalnego wykorzystania energii należy zaplanować sukcesywną termomodernizację budynków komunalnych.
12. Budynki o konstrukcji drewnianej z elewacją istniejącą w postaci szalówki drewnianej (stan techniczny niezadowolający na granicy złego) z przekroczonym stanem granicznym użyteczności i estetyki wymagają systematycznej wymiany oszalowania z jednoczesnym ociepleniem ścian.
13. Budynki z elewacją tynkową wymagają termomodernizacji – ocieplenia ścian z wykończeniem wyprawą elewacyjną.
14. Pokrycie dachów budynków eternitem azbestowo-cementowym zakwalifikować systematycznie do utylizacji i wymiany na inne, według ich stopnia zużycia (zgodnie z Ustawą z 19 czerwca 1997 r. o zakazie stosowania wyrobów zawierających azbest oraz Programem Oczyszczania Kraju z azbestu do 2032 r.)
15. Budynki przy ul. Tartacznej 19 i ul. Wojska Polskiego 24 posiadają opracowaną kompletną dokumentację techniczną termomodernizacji, dlatego też wskazana jest modernizacja tych obiektów w celu spełnienia warunków racjonalnego wykorzystania energii. Zakończenia robót związanych z termomodernizacją wymaga budynek przy ul. 3 Maja 25 (docieplenie ściany od podwórza).

§ 5. 1. Prognoza zmian w zasobach gminy:

- 1) planowane jest zmniejszenie zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023 o 9 budynków, tj. 50 lokali mieszkalnych; powodem są wyburzenia budynków wyeksploatowanych oraz przekwaterowania w związku z planowanymi inwestycjami i modernizacją;
- 2) prognozuje się wyburzenia i remonty oraz sprzedaż komunalnych budynków mieszkalnych i usługowo mieszkalnych:
 - a) ul. Tytoniowa 8A – 17 lokali mieszkalnych (rozbiórka/zmiana sposobu zagospodarowania działki),



- b) ul. 3 Maja 31 – 4 lokale mieszkalne i 2 użytkowe – sprzedaż,



c) ul. 3 Maja 30 – 6 lokali mieszkalnych – sprzedaż,



d) ul. 3 Maja 30A – 1 lokal mieszkalny – sprzedaż,



e) ul. Zarzecze 2A – 2 lokale mieszkalne (rozbiórka/sprzedaż),



f) ul. 3 Maja 58 – 3 lokale mieszkalne (rozbiórka/sprzedaż),



g) ul. Hoża 29 – 2 lokale mieszkalne (zmiana sposobu użytkowania – modernizacja i nadbudowa na Dom Seniora+),



h) ul. Jeziorna 41 – 5 lokali mieszkalnych (remont budynku – szacowany koszt 250 000,00 zł lub sprzedaż),



i) ul. Polna 2 – 6 lokali mieszkalnych (sprzedaż),



j) Rynek Zygmunta Augusta 21 – 6 lokali mieszkalnych (sprzedaż),



k) ul. Wojska Polskiego 7 – opróżniony (użyczenie),



3) prognoza przekwaterowań:

- a) ul. Tytoniowa 8A – 17 lokali mieszkalnych (zły stan techniczny – rozbiórka budynku i zmiana sposobu zagospodarowania działki),
- b) ul. 3 Maja 31 – 4 lokale mieszkalnych (sprzedaż),
- c) ul. 3 Maja 30 – 6 lokali mieszkalnych (sprzedaż),
- d) ul. 3 Maja 30A – 1 lokal mieszkalny (sprzedaż),
- e) ul. Zarzecze 2A – 2 lokale mieszkalne (rozbiórka/sprzedaż),
- f) ul. 3 Maja 58 – 3 lokale mieszkalne (rozbiórka/sprzedaż),
- g) ul. Jeziorna 41 – 5 lokali mieszkalnych (sprzedaż),
- h) ul. Polna 2 – 6 lokali mieszkalnych (sprzedaż),
- i) Rynek Zygmunta Augusta 21 – 6 lokali mieszkalnych (sprzedaż);

4) prognoza pozyskania lokali w wyniku budowy i przebudowy budynków komunalnych:

- a) budynek komunalny ul. Turystyczna – 28 lokali mieszkalnych (realizacja 2020 - 2021)
- b) budynek komunalny ul. Tytoniowa 8C – około 50 lokali mieszkalnych (budynek komunalny na wolnym obszarze działki komunalnej), 2020 – projekt, 2021-2022 – realizacja,
- c) budynek komunalny ul. Tytoniowa 8B – około 32 lokali mieszkalnych (przebudowa i modernizacja istniejącego obecnie budynku komunalnego - obecnie istnieją w nim 32 lokale mieszkalne), 2022 – projekt;

5) prognoza uzyskania nowych mieszkań komunalnych w latach 2019-2023: łącznie około 78 lokali mieszkalnych, jednak ze względu na wyburzenie i przebudowę ww. budynków, prognozuje się pozyskanie w efekcie dodatkowo około 18 lokali mieszkalnych;

2. Przekwaterowanie oraz wyburzenie budynków mieszkalnych w zasobach gminy realne będzie wówczas, gdy gmina zapewni mieszkającym rodzinom lokale zamienne.

3. Realizacja planów budowy budynków mieszkalnych, zapewni zaspakajanie potrzeb wnioskodawców oczekujących na przyznanie lub zamianę komunalnych lokali mieszkalnych i pozyskiwanie lokali w ramach najmu socjalnego.

§ 5. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Augustów wydzielono lokale przeznaczone do wynajmowania na mieszkania chronione. Są one formą pomocy społecznej przygotowującej osoby przebywające tam pod opieką specjalistów do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. W roku 2019 na terenie Gminy Miasta Augustów, na Osiedlu Przylesie funkcjonują 2 mieszkania chronione. Od 01.01.2020 r. planowane jest utworzenie kolejnego, 3 mieszkania chronionego również na Osiedlu Przylesie. Rekomenduje się utworzenie dodatkowych mieszkań chronionych w następnych latach.

ROZDZIAŁ 2

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 6. 1. Realizacja remontów jest uzależniona od możliwości finansowych miasta i środków zabezpieczonych w budżecie miasta na dany rok.

wydatki poniesione	2014	2015	2016	2017	2018
Ogółem	385 449,43	427 830,07	202 691,75	242 324,01	370 413,95

wydatki planowane	2019	2020	2021	2022	2023
Ogółem	295 200	647 500	631 800	656 700	794 000

2. Termomodernizacja z przebudową instalacji c.o. budynku przy ul. Tartacznej 19 – szacowany koszt 300 000,00 zł.



3. Kontynuacja termomodernizacji budynku przy ul. Wojska Polskiego 24 (wykonano wymianę pokrycia dachowego wraz z ociepleniem dachu) – szacowany koszt 40 000,00 zł.



4. Kontynuacja termomodernizacji budynku przy ul. 3 Maja 25 (wykonano termomodernizację ściany szczytowej) – szacowany koszt 60 000,00 zł.



5. Tytoniowa 8B – 32 mieszkania (przebudowa i modernizacja istniejącego obecnie budynku komunalnego - obecnie istnieją w nim 32 lokale mieszkalne),



ROZDZIAŁ 3

KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA I UDOSTĘPNIANIA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 6. 1. W latach 2019-2023 planowany jest rozwój budownictwa mieszkaniowego poprzez: planowaną budowę dwóch budynków komunalnych, tj. na dzielnicy Lipowiec przy ul. Turystycznej – 28 lokali mieszkalnych oraz przy ul. Tytoniowej – około 50 lokali mieszkalnych oraz przebudowę budynku przy ul. Tytoniowej 8B, która doprowadzi do poprawy stanu technicznego tego budynku poprzez podniesienie standardu 32 lokali mieszkalnych.

2. Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje zadanie w tym zakresie wykorzystując mieszkaniowy zasób gmi-

ny lub w inny sposób między innymi poprzez wynajem lokali mieszkalnych będących własnością lub w zarządzie innych podmiotów jak: spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy, osoby prywatne.

3. Pozyskiwanie tego typu lokali prowadzone byłoby w drodze organizowanych nieograniczonych przetargów ofertowych skierowanych do ich właścicieli, gdzie w roli najemcy występowałaby Gmina z prawem dalszego podnajmowania tych lokali.

4. Najem miałby miejsce na podstawie zawartej na okres nie dłuższy niż 3 lata umowy podnajmu, w której podnajemca byłby zobowiązany do wypełnienia wszystkich warunków zawartej umowy, w tym do terminowego wnoszenia czynszu i opłat niezależnych, zabezpieczenia jego płatności oraz wykonania ustaleń w zakresie opuszczenia lokalu mieszkalnego, po wygaśnięciu umowy najmu, bądź podnajmu.

ROZDZIAŁ 4

PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

§ 7. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w Gminie określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Augustowie.

<i>rok</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
<i>liczba lokali</i>	25	15	15	15	15

ROZDZIAŁ 5

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8. 1. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Augustów uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu, przy dopuszczonej przepisami ustawy ich maksymalnej wysokości do 3% wartości odtworzeniowej lokalu, przynajmniej do poziomu zapewniającego osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

2. Finansowanie remontów mieszkań odbywa się z budżetu Gminy Miasta Augustów lub z innych źródeł w miarę możliwości.

3. Rada Miejska rekomenduje w 2020 roku podwyżkę czynszu do poziomu umożliwiającego pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Augustów.

4. Uznaje się za niezbędny wzrost stawek czynszu o ok. 7,5% w stosunku do roku poprzedniego w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu oraz przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

5. Czynsz obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokalu, m.in.:

a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzanych remontów,

b) zarządzania nieruchomością,

c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,

d) ubezpieczenia nieruchomości.

6. Czynsz podwyższony może być nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

7. Podwyżka czynszu, w wyniku której wysokość czynszu przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach określonych w art. 8a ust. 4a albo w ust. 4e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 1234).

8. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokali.

9. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Augustów ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Augustowa. Burmistrz Miasta Augustowa ustala stawki czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynku. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Podlaskiego.

10. Czynniki podwyższające stawkę czynszową; stawka bazowa – mieszkanie w strefie centralnej bez instalacji wod-kan:

1) mieszkania wg wyposażenia usytuowane na poddaszu, parterze, III i IV piętrze w strefie centralnej i położone w budynkach o dobrym stanie technicznym:

- a) z instalacją wodno-kanalizacyjną bez wc i łazienki o 20% w stosunku do stawki bazowej,
- b) tylko wc lub łazienka o 30 % w stosunku do stawki bazowej,
- c) z łazienką i wc (bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody) o 40% w stosunku do stawki bazowej,
- d) z łazienką, wc, c.o., bez ciepłej wody o 60% w stosunku do stawki bazowej,
- e) wszystkie urządzenia techniczne – mieszkania pełnostandardowe – o 80% w stosunku do stawki bazowej;

2) w mieszkaniach usytuowanych na I i II piętrze oraz w budynkach jednopiętrowych położonych w strefie centralnej o dobrym stanie technicznym stawki czynszu będą podwyższone o 10% w stosunku do stawek podanych wyżej.

11. Czynniki obniżające stawkę czynszową:

- 1) mieszkania wg wyposażenia usytuowane na poddaszu, parterze, III i IV piętrze w strefie peryferyjnej o 13%;
- 2) mieszkania wg wyposażenia usytuowane na I i II piętrze w strefie peryferyjnej o 3%.

12. Strefa centralna – ulice: 1 Pułku Ułanów Krechowieckich, 29 Listopada, 3 Maja, Armii Krajowej, Hoża, Kasztanowa, Kilińskiego, Kościelna, Kościuszki, Nowomiejska, Rosiczkowa, Sucharskiego, Młyńska, Obrońców Westerplatte, Polna, Przemysłowa, Rynek Zygmunta Augusta, Szkolna, Śródmieście, Tytoniowa, Wojska Polskiego, Zarzecze, Zygmuntońska.

13. Strefa peryferyjna – ulice: Jeziorna, Klonownica, Klubowa, Leśna, Obrońców Westerplatte 40, Robotnicza, Tartaczna, Turystyczna, Wojska Polskiego 69.

14. Stawkę czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia określa się na poziomie 50% najniższej stawki czynszu za lokale mieszkalne.

15. Aktualnie obowiązująca stawka czynszu kształtuje się na poziomie:

- 1) minimalna, która wynosi 1,56 zł stanowi 0,5 % wartości odtworzeniowej,
- 2) bazowa, która wynosi 1,79 zł stanowi 0,58 % wartości odtworzeniowej,
- 3) maksymalna, która wynosi 3,40 zł stanowi 1,1 % wartości odtworzeniowej.

16. Obecnie stawka czynszu może być podwyższona do kwoty 9,31 zł/m² stanowiącej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu i obliczonej na podstawie kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który dla województwa podlaskiego, z wyłączeniem Miasta Białegostoku, będącego siedzibą wojewody i sejmiku województwa na okres od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia 30 września 2019 r. wynosi 3722 zł.

§ 9. 1. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stawka czynszu może być obniżona, w przypadku gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- a) posiada tytuł prawny do lokalu,
- b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu lub posiada zgodę na spłatę zaległości w ratach i wywiązuje się z przyjętych zobowiązań.

2. O zastosowanie obniżki czynszu może ubiegać się najemca, którego wysokość średniego miesięcznego dochodu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Najemca ubiegając się o obniżkę czynszu, wraz z wnioskiem obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku oraz dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wykazanych w deklaracji.

4. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i ustala według określonych zasad:

Rodzaj gospodarstwa domowego	Średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego	Obniżka w stosunku do czynszu
jednoosobowe	powyżej 59 % do 70 % kwoty najniższej emerytury	30%
	do 59 % kwoty najniższej emerytury	40%
wieloosobowe	powyżej 39 % do 50 % kwoty najniższej emerytury	30%
	do 39 % kwoty najniższej emerytury	40%

5. Dochód będący podstawą do ustalenia uprawnień do obniżania czynszu wylicza się według zasad przyjętych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Obniżenie czynszu następuje od miesiąca następnego po miesiącu złożenia wniosku i obejmuje okres 12 miesięcy.

6. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli:

- 1) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe, a także w przypadkach odmowy przez

wnioskodawcę przeprowadzenia wywiadu środowiskowego lub odmowy złożenia oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy,

2) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,

3) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości.

7. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

8. Kwotę obniżki czynszu pomniejsza się o wartość przyznanego najemcy dodatku mieszkaniowego. W sytuacji, gdy z informacji znanych wynajmującemu z wniosku o obniżenie czynszu i z dokumentacji najmu lokalu wynika, iż najemcy może przysługiwać dodatek mieszkaniowy rozstrzygnięcie wniosku o obniżenie czynszu może nastąpić dopiero po rozstrzygnięciu sprawy o przyznanie najemcy dodatku mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2019-2023

§ 10. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego,
- wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- wpływy ze sprzedaży mieszkań i posesji komunalnych,
- środki pochodzące z budżetu Gminy, w tym wydatki na pokrycie kosztów inwestycji i modernizacji.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być w szczególności:

- dotacje pochodzące z budżetu Państwa,
- preferencyjne kredyty w ramach programów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa mieszkań na wynajem i tymczasowych pomieszczeń,
- dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- kredyty komercyjne,
- inne środki.

3. Prognozowane przychody w latach 2019-2023.

WYSOKOŚĆ PRZYCHODÓW W KOLEJNYCH LATACH

L.p.	Rok	Powierzchnia [m ²]	Czynsz średni [zł/m ²]	Przychody					Wydatki [zł]	Różnica [zł]
				Przychód z czynszu [zł]	Sprzedaż mieszkań [zł]	Sprzedaż nieruchomości [zł]	Dotacje [zł]	Razem [zł]		
1.	2019	39 639,15	2,77	1 317 605	1 650 000	0	0	2 967 605	1 845 550	1 148 855
2.	2020	39 039,15	4,85	2 272 079	990 000	300 000	1 050 000	4 612 079	4 886 878	-274 800
3.	2021	38 439,15	5,21	2 403 216	990 000	200 000	1 050 000	5 343 216	4 863 394	479 822
4.	2022	37 839,15	5,59	2 538 250	990 000	1 450 000	1 750 000	6 728 250	6 880 683	-152 433
5.	2023	37 959,15	6,02	2 742 169	990 000	1 315 000	1 750 000	6 797 169	7 028 264	-231 095

ROZDZIAŁ 7

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

§ 11. 1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane będą przez Augustowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego "KODREM" Sp. z o. o., ul. Komunalna 2, na podstawie Powierzenia gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Augustów z dnia 30.12.2016 r.

2. Zakres zarządzania obejmuje w szczególności:

- 1) przejmowanie zwolnionych lokali i przekazywanie w najem,
- 2) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne,
- 3) przeprowadzanie bieżących napraw, konserwacji i remontów budynków,
- 4) naprawy urządzeń w budynkach i lokalach,
- 5) organizowanie i przeprowadzanie przetargów na roboty remontowe,
- 6) prowadzenie rozrachunków z tytułu czynszów i opłat,
- 7) przygotowywanie i prowadzenie całokształtu spraw z tytułu niepłacenia czynszów łącznie z kierowaniem spraw na drogę postępowania sądowego,
- 8) zawieranie umów na lokale użytkowe.

ROZDZIAŁ 8

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 12. Wysokość wydatków w latach 2019-2023 przedstawia tabela poniżej:

wydatki w latach, zł	2019	2020	2021	2022	2023
<i>koszty bieżącej eksploatacji</i>	951 340	960 363	945 603	930 843	933 795
<i>koszty remontów i modernizacji</i>	322 000	647 500	631 800	656 700	794 000
<i>koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</i>	272 210	279 015	285 991	293 140	300 469
<i>wydatki inwestycyjne</i>	300 000	3 000 000	3 000 000	5 000 000	5 000 000
ogółem	1 845 550	4 886 878	4 863 394	6 880 683	7 028 264

ROZDZIAŁ 9

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 13. 1. W celu wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą dokonywane zamiany z urzędu i między zainteresowanymi najemcami zgodnie z opracowaną uchwałą Rady Miejskiej w Augustowie w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Ponadto rozwój budownictwa czynszowego realizowany przez Augustowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego "KODREM" Sp. z o. o. w Augustowie pozwoli, zgodnie ze statutem Augustowskiego TBS "KODREM" Sp. z o. o., na zawieranie umów najmu na mieszkania w pierwszej kolejności z osobami zwalnającymi lokale mieszkalne komunalne. Da to możliwość odzyskiwania mieszkań będących mieszkaniowym zasobem gminy do ponownego zasiedlenia.

3. W celu zrealizowania rozbiórek i zapewnienia lokali zamiennych, gmina będzie partycypowała w kosztach budowy mieszkań czynszowych realizowanych w oparciu o ustawę o budownictwie TBS i podejmie budowę ww. budynków komunalnych.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2023 uwzględnia nowelizacje ww. ustawy, która wprowadziła z dniem 21 kwietnia 2019 r. zmiany w dotychczasowym prawodawstwie.