

Projekt uchwały na sesję 28.12.2007 r.

Uchwała Nr XVIII/106/07

Rady Miejskiej w Augustowie

z dnia 28 grudnia 2007 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 /Dz.U z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218 oraz art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218/ Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008 – 2012.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Augustowie

/Andrzej Kurczyński/

Załącznik

do Uchwały Nr XVIII/106/07

Rady Miejskiej w Augustowie

z dnia 28 grudnia 2007 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY na lata 2008 - 2012.

Gmina Miasto Augustów posiada 1049 lokali mieszkalnych, w tym 40 lokali socjalnych. Ww. lokale położone są w 76 budynkach będących w 100% własnością gminy oraz 45 budynkach wspólnotowych.

2. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY.

Wyszczególnienie	Stan techniczny mieszkań		Rodzaje mieszkań	
	Zły	Dobry	Socjalne	Pozostałe
Ilość lokali	98	951	40	1009

stan techniczny dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku, a jedynie drobnych napraw,

stan techniczny zły – istnieje pilna potrzeba remontu kapitalnego lub wyburzenia.

Prognoza dotycząca podziału na lokale socjalne i mieszkalne.

Wyszczególnienie	2008		2009		2010		2011		2012	
	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe
Ilość lokali	43	1006	44	1005	46	1003	47	1002	49	1000
Ilość lokali po sprzedaży	43	1000	44	992	46	984	47	978	49	969

Ilość lokali mieszkalnych ulegnie zmniejszeniu z uwagi na zwiększenie ilości lokali socjalnych. Lokale socjalne niezbędne są na wykwaterowania osób posiadających prawomocne orzeczenia sądowe o eksmisji.

Planowane jest zmniejszenie zasobu mieszkaniowego w latach 2008 – 2012 o 8 budynków i 51 lokali mieszkalnych. Powodem są wyburzenia budynków wykorzystywanych oraz wykwaterowania w związku z planowanymi inwestycjami.

Prognoza wyburzeń:

- 1) ulica Żabia 4 - rodziny wykwaterowane
- 2) ulica Żabia 6 – 2 mieszkania
- 3) ulica 3 Maja 19A – 8 mieszkań
- 4) ulica Wojska Polskiego 21 – rodziny wykwaterowane
- 5) ulica Rynek Zygmunta Augusta 8a – rodziny wykwaterowane
- 6) ulica 3 Maja 19 – 9 mieszkań
- 7) ulica Tytoniowa 8A – 16 mieszkań
- 8) ul. Zarzecze 2A – 2 mieszkania

Prognoza wykwaterowań:

1) ulica 3 Maja 31 – 2 mieszkania

2) ulica Wojska Polskiego 1 – 4 mieszkania

3) ul. Kościelna 10 – 8 mieszkań

Wykwaterowanie oraz wyburzenie budynków realne będzie wówczas, gdy gmina zapewni mieszkającym rodzinom lokale zamienne.

Planowana jest nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego, dzięki czemu nie ulegnie znaczne zmniejszenie zasobu mieszkaniowego.

Prognoza nadbudowy:

1) ul. Armii Krajowej 17 - 12 mieszkań

Prognoza uzyskania dodatkowych mieszkań – łącznie - 12.

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

w zł. bez uwzględnienia inflacji.

Lp.	Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Remont klatek schodowych, naprawy schodów, piwnic	27 600,00	10 650,00	-	6 000,00	-
2.	Wymiana, naprawa i konserwacja pokrycia dachowego wraz z utylizacją, obróbki blacharskie, ławy i główki kominowe	375 800,00	324 150,00	400 100,00	325 100,00	139 700,00
3.	Remont, naprawa i konserwacja elewacji budynków	484 400,00	96 200,00	62 300,00	63 700,00	440 900,00
4.	Naprawy obciążające wynajmującego: instalacji wod-kan., elektrycznej, co. i inne drobne naprawy	276 000,00	276 000,00	288 000,00	288 000,00	288 000,00
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg	27 300,00	23 900,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
6.	Wymiana pieców grzewczych	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
7.	Remont nawierzchni, wykonanie dojazdów	17 300,00	25 000,00	20 000,00	-	-
8.	Wypożyczenie lokali mieszkalnych w instalacje wod.kan./w tym likwidacja barier architektonicznych/	29 500,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
9.	Udział w remontach budynków wspólnotowych	26 000,00	25 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
10.	Odwodnienie budynków	-	-	-	4 000,00	-
Ogółem		1 288 900,00	825 900,00	855 400,00	771 800,00	953 600,00

4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH

ROK	2008	2009	2010	2011	2012
Ilość lokali	6	7	6	5	7

5. ZASADY POLITYKI CZYNszOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNszU.

1) Czynsz obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokalu tj.:

- konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzanych remontów,
- zarządzania nieruchomością,
- utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- ubezpieczenia nieruchomości.

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

3) Podwyżka czynszu nie może w danym roku przekroczyć średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym przy poziomie rocznego czynszu do 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Przy przekroczeniu w skali roku poziomu wyższego niż 3 % wartości

odtworzeniowej lokalu podwyżka czynszu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach określonych w art. 8a ust. 4a albo 4e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm./.

4) Czynniki podwyższające stawkę czynszową:

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

- bez instalacji wodno – kanalizacyjnej - stawka bazowa

- z instalacją wodno - kanalizacyjną - o 20 % w stosunku do

bez wc i łazienki stawki bazowej

- tylko wc lub łazienka - o 30 % w stosunku do

stawki bazowej

- z łazienką i wc /bez centralnego - o 40 % w stosunku

ogrzewania i ciepłej wody/ stawki bazowej

- z łazienką, wc, c.o., bez ciepłej wody - o 60 % w stosunku do

stawki bazowej

- wszystkie urządzenia techniczne - o 80 % w stosunku do

mieszkania pełnostandardowe stawki bazowej.

b) w mieszkaniach usytuowanych na I i II piętrze oraz w budynkach jednopiętrowych położonych w strefie centralnej i o dobrym stanie technicznym stawki czynszu będą podwyższone o 10 %.

5) Czynniki obniżające stawkę czynszową:

- położenie budynku w strefie peryferyjnej - 13 % w stosunku do

i o dobrym stanie technicznym stawki bazowej

- zły stan techniczny budynku - 13 % w stosunku do

w strefie centralnej stawki bazowej

- zły stan techniczny budynku - 25 % w stosunku do

w strefie peryferyjnej stawki bazowej.

6) Strefa centralna – ulice:

Wojska Polskiego Rynek Zygmunta Augusta Młyńska

3 Maja Kilińskiego Hoża

Obrońców Westerplatte Szkolna Śródmieście

Kościuszki Sucharskiego Przemysłowa

29 Listopada Armii Krajowej Żabia

Zygmuntowska Kasztanowa Polna

Kościelna Mickiewicza

7) Strefa peryferyjna – ulice:

Tytoniowa I Pułku Ułanów Krechowieckich Jeziorna

Tartaczna Turystyczna Leśna

Robotnicza Obrońców Westerplatte 40 Klonownica

Zarzecze Wojska Polskiego 69 Nowomiejska

Rosiczkowa Klubowa

6. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane będą przez Augustowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego "KODREM" sp. z o. o. w Augustowie ulica Komunalna 2 na podstawie zawartej umowy.

Zakres zarządzania obejmuje w szczególności:

- przejmowanie zwolnionych lokali i przekazywanie w najem,

- zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne i użytkowe,

- przeprowadzanie bieżących napraw, konserwacji i remontów budynków,

- naprawy urządzeń w budynkach i lokalach,

- organizowanie i przeprowadzanie przetargów na roboty remontowe,

- prowadzenie rozrachunków z tytułu czynszów i opłat,

- przygotowywanie i prowadzenie całokształtu spraw z tytułu niepłacenia czynszów łącznie z kierowaniem spraw na drogę postępowania sądowego.

Nie przewidywane są zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

7. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie z:

- wpływów czynszowych.

- budżetu miasta,
- dodatków mieszkaniowych,
- kredytów preferencyjnych.

8. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH - w zł. z uwzględnieniem prognozowanej inflacji.

Wydatki w latach	2008	2009	2010	2011	2012	
Koszty bieżącej eksploatacji	995 411,00	1 017 310,00	1 038 674,00	1 059 447,00	1 080 636,00	
Koszty remontów i modernizacji	1 318 545,00	844 070,00	873 363,00	787 236,00	972 672,00	
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2 340 000,00	2 391 480,00	2 441 701,00	2 490 534,00	2 540 344,00	
Ogółem	4 653 956,00	4 252 860,00	4 353 738,00	4 337 217,00	4 593 652,00	

Do opracowania przyjęto prognozowaną inflację w poszczególnych latach.

Lata	2008	2009	2010	2011	2012
% inflacji	2,3	2,2	2,1	2,0	2,0

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

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.

Ponadto rozwój budownictwa czynszowego realizowany przez Augustowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego "KODREM" sp. z o. o. w Augustowie pozwoli, zgodnie ze statutem Augustowskiego TBS "KODREM", 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. W celu zrealizowania rozbiórki i zapewnienia lokali zamiennych rodzinom, gmina będzie partycypowała w kosztach budowy mieszkań czynszowych.

Metryka strony

Udostępniający: **Urząd Miejski w Augustowie**

Wytwarzający/odpowiadający: **BURMISTRZ MIASTA**

Wprowadzający: **BURMISTRZ MIASTA**

Data modyfikacji: **2007-12-27**

Opublikował: **Beata Filipow**

Data publikacji: **2007-12-27**