

**Projekt**

z dnia .....

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Augustów  
na lata 2024 – 2033**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Augustów na lata 2024 – 2033” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Augustowie

**Dariusz Ostapowicz**

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Augustowie

z dnia.....2024 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Augustów na lata 2024 – 2033**

### **Rozdział 1. Wprowadzenie**

§ 1. 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Augustów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

2. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy wskazanej w ust. 1, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

### **Rozdział 2. Postanowienia ogólne**

§ 2. Niniejsza uchwała określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Augustów na lata 2024-2033.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Augustów,
- 2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335),
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć, lokal o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 5) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,
- 6) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Augustów na lata 2024 – 2033, określony w niniejszej uchwale,
- 7) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy,
- 8) dociepleniu budynku – należy przez to rozumieć proces polegający na zastosowaniu materiałów i rozwiązań w celu zmniejszenia zapotrzebowania i zużycia energii cieplnej w obiekcie budowlanym; dotyczy wszystkich zewnętrznych ścian budynku.

§ 4. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

2. Realizacja celu określonego w ust. 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszenie niedoboru lokali komunalnych w wyniku realizacji budownictwa komunalnego,
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy dzięki zmniejszeniu kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez racjonalną gospodarkę remontową,
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej, Banku Gospodarstwa Krajowego oraz uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,

4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez racjonalizację poziomu czynszu w drodze stopniowego urealnienia czynszu oraz stosowania obniżek dla rodzin o niskich dochodach.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy wymaga podejmowania działań i czynności polegających na :

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej zasobu,
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- 3) zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżącym administrowaniu zasobem,
- 5) utrzymaniu zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 6) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

**§ 5.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Augustów na lata 2024 - 2033, zwany dalej programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej i warunki stosowania obniżek czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym właścicielem, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 9) prognozę przychodów mieszkaniowego zasobu gminy.

### **Rozdział 3.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach**

**§ 6. 1.** Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale i budynki mieszkalne zarządzane przez Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. w Augustowie oraz przez inne podmioty zajmujące się zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami.

2. Gmina według stanu na dzień 30 września 2024 r. posiada 835 lokali mieszkalnych, w tym 43 lokale w ramach najmu socjalnego i 7 pomieszczeń tymczasowych. Ww. lokale położone są w 59 budynkach będących w 100% własnością gminy oraz w 33 wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy (w tym 28 zarządzane przez Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o.).

3. Gmina zamierza podejmować działania zmierzające do pozyskania lokali mieszkalnych poprzez budowę nowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. Tytoniowej oraz Turystycznej, o łącznej ilości 172 lokali. Uzależnione jest to od możliwości finansowych gminy oraz pozyskania środków finansowych.

#### **Prognozowana wielkości zasobu w latach 2024 – 2033.**

Tabela nr 1

<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
835	820	785	771	756

<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>
741	726	707	692	717

**Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024 – 2033.**

Tabela nr 2

Rok	Stan dobry (%)	Stan średni (%)	Stan niezadawalający (%)	Stan zły (%)
2024	12	38	48	2
2025	14	38	48	0
2026	14	38	48	0
2027	21	35	44	0
2028	21	35	44	0
2029	26	32	42	0
2030	26	32	42	0
2031	32	28	40	0
2032	32	28	40	0
2033	38	25	37	0

**Zestawienie budynków z liczbą i powierzchnią lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.**

Tabela nr 3

Lp.	Adres	Liczba lokali w budynku			Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )
		Komunalne (szt.)	Najem socjalny (szt.)	Pomieszczenia tymczasowe (szt.)	
1	3 Maja 25	10	-	-	455,91
2	3 Maja 30	6	-	-	203,16
3	3 Maja 30A	1	-	-	56,44
4	3 Maja 31	3	1	-	127,00
5	3 Maja 33	2	2	-	186,31
6	3 Maja 44	1	-	-	69,33
7	3 Maja 58	3	-	-	195,51
8	Hoża 13	2	1	-	104,26
9	Jeziorna 41	4	1	-	167,63
10	Kasztanowa 6	3	-	-	131,89
11	Kilińskiego 2	1	1	-	45,60
12	Kilińskiego 11	5	1	-	176,73
13	Klonownica 1	2	-	-	129,48
14	Klonownica 2	0	-	1	36,40
15	Klubowa 5	2	1	1	139,12
16	Kościuszki 6	4	-	-	171,93
17	Leśna 4	9	2	-	317,59
18	Leśna 6	8	2	-	295,07
19	Leśna 8	8	-	-	223,72
20	Leśna 10	4	-	-	227,89
21	Leśna 12	4	-	-	214,42
22	Nowomiejska 41	-	-	-	2585,42 - niemieszkalna
23	Nowomiejska 92	4	-	-	125,82
24	Połna 2	6	-	-	244,67
25	Robotnicza 1	9	2	1	272,35
26	Robotnicza 2	10	-	-	452,02

27	Robotnicza 3	10	-	-	366,39
28	Robotnicza 5	4	-	-	187,52
29	Rosiczkowa 4	7	-	-	289,52
30	Rosiczkowa 4A	2	-	-	104,87
31	Rynek Zygmunta Augusta 4A	-	-	-	38,25 – niemieszkalna
32	Rynek Zygmunta Augusta 13A	3	-	-	100,47
33	Rynek Zygmunta Augusta 19	-	-	-	129,80 - niemieszkalna
34	Rynek Zygmunta Augusta 21	6	-	-	247,24
35	Szkolna 5	6	1	-	219,11
36	Tartaczna 14	3	-	1	184,00
37	Tartaczna 19	9	-	-	367,21
38	Tartaczna 28	4	-	-	141,23
39	Tartaczna 30	12	1	-	585,17
40	Turystyczna 20B	9	-	-	377,68
41	Turystyczna 20C	28	-	-	1400,89
42	Turystyczna 39	11	2	-	357,93
43	Tytoniowa 8B	24	6	1	877,99
44	Tytoniowa 13	1	-	-	108,38
45	Wojska Polskiego 1	5	-	-	710,49 (191,47 mieszkalna)
46	Wojska Polskiego 7	5	-	-	145,72
47	Wojska Polskiego 11	3	3	2	250,78
48	Wojska Polskiego 13A	7	1	-	277,75
49	Wojska Polskiego 15	6	-	-	198,01
50	Wojska Polskiego 15A	-	-	-	205,00
51	Wojska Polskiego 18	2	1	-	103,97
52	Wojska Polskiego 24	4	1	-	168,96
53	Wojska Polskiego 69	1	-	-	63,91
54	Zarzecze 2a	2	-	-	70,73
55	Zarzecze 20	5	3	-	330,99
56	Zygmuntowska 6	3	-	-	135,64
57	Zygmuntowska 10	3	1	-	137,20
58	Zygmuntowska 11	11	-	-	328,96
59	Zygmuntowska 14	4	2	-	153,02
60	Zygmuntowska 18	3	-	-	108,54
61	Zygmuntowska 26	3	-	-	79,38
62	Zygmuntowska 30	8	-	-	262,65
63	Zygmuntowska 44	2	-	-	81,42
	<b>Razem</b>	<b>327</b>	<b>36</b>	<b>7</b>	<b>17 252,44</b>

Stan na dzień 30 września 2024 r.

**§ 7. 1. Wykaz wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. z udziałem gminy.**

Tabela nr 4

Lp.	Adres Wspólnoty	Ilość lokali własnościowych	Ilość lokali komunalnych	Ilość lokali najmu socjalnego	Ilość pomieszczeń tymczasowych
1	1 Pułku Ułanów Krechowieckich 1	7	7	2	-

2	1 Pułku Ułanów Krechowieckich 3	7	8	4	-
3	1 Pułku Ułanów Krechowieckich 5	4	7	-	-
4	1 Pułku Ułanów Krechowieckich 7	15	3	-	-
5	1 Pułku Ułanów Krechowieckich 9	19	11	-	-
6	1 Pułku Ułanów Krechowieckich 11	7	4	-	-
7	1 Pułku Ułanów Krechowieckich 13	15	3	-	-
8	1 Pułku Ułanów Krechowieckich 15	5	5	-	-
9	29 Listopada 11	9	9	-	-
10	3 Maja 39	17	9	-	-
11	Jeziorna 39	4	1	-	-
12	Kościelna 6	9	4	-	-
13	Młyńska 44	12	6	-	-
14	Obrońców Westerplatte 1	4	26	-	-
15	Obrońców Westerplatte 3	6	24	-	-
16	Obrońców Westerplatte 5	35	10	-	-
17	Obrońców Westerplatte 7	7	23	-	-
18	Robotnicza 4	3	3	-	-
19	Robotnicza 6	1	5	-	-
20	Robotnicza 8	3	2	1	-
21	Rynek Zygmunta Augusta 12	1	3	-	-
22	Rynek Zygmunta Augusta 13	0	4	-	-
23	Rynek Zygmunta Augusta 14	1	3	-	-
24	Rynek Zygmunta Augusta 14A	1	7	-	-
25	Rynek Zygmunta Augusta 15	0	7	-	-
26	Rynek Zygmunta Augusta 16	1	2	-	-
27	Sucharskiego 4	15	5	-	-
28	Śródmieście 2	22	23	-	-
29	Tartaczna 32	3	3	-	-
30	Turystyczna 6	17	1	-	-
31	Turystyczna 12	13	7	-	-
32	Wojska Polskiego 2	1	4	-	-
33	Przylesie	173	180	-	-
	<b>Razem:</b>	<b>437</b>	<b>419</b>	<b>7</b>	<b>-</b>

Stan na dzień 30 września 2024 r.

**2. Wykaz lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez inny podmiot niż Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. z udziałem gminy.**

Tabela nr 5

Lp.	Adres Wspólnoty	Ilość mieszkań własnościowych	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań z umowami najmu socjalnego	Ilość pomieszczeń tymczasowych
1	Śródmieście 3	42	18	-	-

2	Śródmieście 5	19	9	-	-
3	Sucharskiego 6	21	9	-	-
4	Jeziorna 12	3	1	-	-
5	Młyńska 30	16	2	-	-
	<b>Razem</b>	<b>101</b>	<b>39</b>	-	-

Stan na dzień 30 września 2024 r.

### 3. Stan techniczny oraz wyposażenie poszczególnych mieszkań.

Tabela nr 6

Lp.	Wyposażenie poszczególnych mieszkań	Komunalne	Lokale przeznaczone na najem socjalny	Pomieszczenia tymczasowe	Razem
1	Wszystkie urządzenia, c.o. i c.w.u.	445	-	-	445
2	Wszystkie urządzenia bez c.w.u.	20	-	-	20
3	Z łazienka i wc, bez c.o. i c.w.u.	311	26	3	340
4	Z instalacją wod.-kan. tylko łazienka lub wc	7	14	4	25
5	Z instalacją wod.-kan., bez łazienki i wc	2	3	-	5
	<b>Razem</b>	<b>785</b>	<b>43</b>	<b>7</b>	<b>835</b>

Stan na dzień 30 września 2024 r.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do zadań Augustowskiego TBS „KODREM” Sp. z o.o. na podstawie zawartego porozumienia - Powierzenia gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Augustów podpisanego z gminą. Wszystkie budynki oprócz budynku przy ul. Turystycznej 20C wybudowane zostały w latach 1900 – 1980 lub wcześniej. Z uwagi na wiek budynków stwierdza się, że ich stan techniczny jest na poziomie dużego wyeksploatowania.

Obecnie mieszkaniowy zasób gminy w większości wymaga prac remontowych służących poprawieniu stanu technicznego nieruchomości oraz kompleksowych prac modernizacyjnych, pozwalających na poprawę ich wartości.

W mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale o obniżonym standardzie z niepełną infrastrukturą techniczną, które przeznaczono na wynajem jako najem socjalny lokalu /tabela nr 5/.

### 4. Wykaz budynków należących do gminy, w których zawarte są umowy najmu socjalnego lokalu.

Tabela nr 7

Lp.	Adres	Ilość umów najmu socjalnego lokalu
1	3 Maja 31	1
2	3 Maja 33	2
3	Jeziorna 41	1
4	Kilińskiego 11	1
5	Leśna 4	2
6	Leśna 6	1
7	Robotnicza 1	2
8	Tartaczna 30	1
9	Turystyczna 39	1
10	Tytoniowa 8B	4
11	Wojska Polskiego 11	2
12	Wojska Polskiego 13A	1
13	Wojska Polskiego 18	1

14	Zygmuntowska 14	2
	<b>Razem</b>	<b>22</b>

Stan na dzień 30 września 2024 r.

W tabeli nie ujęto bezumownego korzystania z nieruchomości.

**5. Wykaz budynków należących do gminy, w których zawarte są umowy na pomieszczenia tymczasowe.**

Tabela nr 8

Lp.	Adres	Ilość umów na pomieszczenia tymczasowe
1	Wojska Polskiego 11	2
	<b>Razem</b>	<b>2</b>

Stan na dzień 30 września 2024 r.

W tabeli nie ujęto bezumownego korzystania z nieruchomości.

6. Przewiduje się, że na wielkość mieszkaniowego zasobu gminy będą miały wpływ:

1) na jego zmniejszenie się:

- a) realizacja sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców (forma bezprzetargowa),
- b) wyburzenie budynków lub ich sprzedaż, w których znajdują się lokale w związku z przeznaczeniem terenów na cele inwestycyjne bądź z uwagi na stan techniczny budynków.

2) na jego zwiększenie się:

- a) budowa nowych budynków.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 8. 1. Większość budynków mieszkaniowego zasobu gminy wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. W pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu: remonty pokryć dachowych, termomodernizacje, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym, a w szczególności utrzymanie sprawnych instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, instalacji odgromowej oraz przewodów kominowych.

2. Podstawą określenia potrzeb remontowych i modernizacji stanowią okresowe przeglądy stanu technicznego budynków, oględziny lokali mieszkalnych, przeglądy kominiarskie jak również bieżące zgłoszenia lokatorów.

3. Zadaniem priorytetowym będą remonty, które wynikają bezpośrednio z wymogów zagrożenia życia i bezpieczeństwa najemców.

**§ 9. Zakres prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność gminy, planowanych do wykonania w latach 2024 – 2033.**

Tabela nr 9

Lp.	Położenie budynku	Zakres planowanych remontów i modernizacji
1	3 Maja 25	Termomodernizacja budynku
2	Tartaczna 30	Termomodernizacja budynku wraz z wymianą poszycia dachowego i remontem główek kominowych oraz wymianą źródła ciepła
3	Kościuszki 6	Termomodernizacja budynku, konserwacja pokrycia dachowego wraz z modernizacją główek kominowych oraz wymianą źródła ciepła



4	Zygmuntowska 26	Termomodernizacja budynku, konserwacja pokrycia dachowego wraz z modernizacją główek kominowych oraz wymianą źródła ciepła
---	-----------------	--

Tabela nr 10

**Planowane remonty do wykonania w latach 2024 – 2033.**

2024	2025	2026	2027	2028
1	1	0	0	0
2029	2030	2031	2032	2033
1	0	0	0	1

**§ 10. Budynki, których wartość remontu przekracza wartość całego budynku, których stan techniczny może zagrażać bezpieczeństwu osób w nim mieszkających lub ze względu na realizację planowanej inwestycji przeznaczone są do opróżnienia:**

Tytoniowa 8B, Jeziorna 41, Klubowa 5, Leśna 4, Leśna 6, Leśna 8, Robotnicza 1, Robotnicza 2, Robotnicza 3, Robotnicza 5, Turystyczna 39, Zarzecze 20, Hoża 13, Szkolna 5, Rynek Zygmunta Augusta 4A, Rynek Zygmunta Augusta 13A, Wojska Polskiego 11, Wojska Polskiego 13A, Wojska Polskiego 15, Wojska Polskiego 15A, Wojska Polskiego 18, Wojska Polskiego 24, Zygmuntowska 6, Zygmuntowska 18, Klonownica 1, Klonownica 2.

**Rozdział 5.**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2024 - 2033**

**§ 11. 1.** Sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie gminy jest realizowana w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) oraz w oparciu o obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Zasadniczym celem jest sprzedaż lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych.

3. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale z umową najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowe.

4. Proces sprzedaży mieszkań komunalnych w znacznym stopniu ulega wydłużeniu z uwagi na brak dokumentacji technicznej w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych, najczęściej z powodu wieku nieruchomości.

5. Podstawowym celem polityki mieszkaniowej w gminie jest ułatwienie posiadania własnego lokalu. Najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony i nie posiadają zadłużenia względem gminy za najem lokalu, w przypadku sprzedaży stosuje się bonifikatę w wysokości zgodnie z obowiązującymi przepisami miejscowymi.

**6. Plan sprzedaży lokali w latach 2024 – 2033.**

Tabela nr 11

2024	2025	2026	2027	2028
15	15	15	15	15
2029	2030	2031	2032	2033
15	15	15	15	15

Sytuacja może ulec zmianie wskutek faktycznej ilości składanych wniosków o wykup lokali przez najemców.

**Rozdział 6.**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

**§ 12. 1.** Polityka czynszowa musi być wyważona by opłaty uzyskane z czynszów pozwalały na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie technicznym ulegającym poprawie, a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

2. Przy ustalaniu czynszu za lokale mieszkalne należy uwzględnić czynniki wymienione w art. 7 ustawy.

3. Podwyższenie czynszu będzie odbywać się z zachowaniem uwarunkowań zawartych w art. 8a ustawy z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Podlaskiego w danym półroczu danego roku. Podwyżki czynszu mogą być jedynie następstwem sytuacji ekonomicznej w gospodarce mieszkaniowym zasobem gminy, inflacją, kosztami administracji, prowadzenia zarządu, utrzymywania czystości i innych elementów decydujących o wysokości nakładów finansowych, opłat czynszowych i zaległości remontowych, których likwidacja wiąże się z ponoszeniem wysokich kosztów.

4. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

5. Okresowa weryfikacja spełnienia przez najemców kryterium wartości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu, następować będzie co 3 lata.

6. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu podwyższa się raz w roku w każdym kolejnym roku obowiązywania programu o 7,5 % w stosunku do roku poprzedniego. Uzyskane środki finansowe przeznacza się na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale komunalne,
- 2) za najem socjalny lokali,
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

8. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy 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, wykonanych prac inwestycyjnych na nieruchomości oraz daty powstania budynku. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Podlaskiego.

9. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 12

Lp.	Czynniki	Podwyższające (%)	Obniżające (%)
1	Wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania	30	
2	Wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody użytkowej	20	
3	Lokal położony w budynku wybudowanym po 2020 roku	10	
4	Lokal położony w budynku, w którym przeprowadzono docieplenie budynku	10	
5	Lokal położony na I, II lub III piętrze w budynku wyższym niż dwupiętrowe	5	
6	Brak wyposażenia lokalu w łazienkę		25
7	Lokal wyposażony w łazienkę znajdującą się w części wspólnej budynku		10
8	Lokal położony na parterze lub IV piętrze w budynku wyższym niż dwupiętrowe		5
9	Położenie lokalu w strefie peryferyjnej		5

10. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na poziom czynszu sumuje się.

11. Czynniki, o których mowa w tabeli nr 12 nie dotyczą czynszu za najem socjalny.

12. Strefa peryferyjna – ulice: Jeziorna, Klonownica, Klubowa, Leśna, Robotnicza, Tartaczna, Turystyczna, Wojska Polskiego 69.

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

14. Stawka czynszu powinna kształtować się na poziomie:

- 1) minimalna, która wynosi od 1,79 zł/m<sup>2</sup> stanowi 0,307 % wartości odtworzeniowej,
- 2) bazowa, która wynosi od 5,50 zł/m<sup>2</sup> stanowi 0,944 % wartości odtworzeniowej,
- 3) maksymalna, która wynosi od 9,08 zł/m<sup>2</sup> stanowi 1,558 % wartości odtworzeniowej.

15. Obecnie stawka czynszu może być podwyższona do kwoty 17,49 zł/m<sup>2</sup> stanowiącej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu i obliczonej na podstawie kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który dla województwa podlaskiego, z wyłączeniem Miasta Białegostoku, będącego siedzibą wojewody i sejmiku województwa na okres od dnia 1 października 2024 r. do dnia 31 marca 2025 r. wynosi 6 994,00 zł.

§ 13. 1. Na pisemny wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem podnajemcy lokalu wynajmowanego przez gminę od innych właścicieli, stawka czynszu może być obniżona na zasadach określonych w ustawie.

2. O zastosowanie obniżonej stawki czynszu mogą ubiegać się gospodarstwa domowe na następujących zasadach:

- 1) w wysokości 50 % jeżeli średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi do 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i do 80 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) w wysokości 25 % jeżeli średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi od 101 % do 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 81 % do 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 14. Ustalenie średnich miesięcznych dochodów wnioskodawców ubiegających się o obniżkę czynszu następuje na zasadach przewidzianych dla ustalenia uprawnień do dodatku mieszkaniowego na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

## **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**

§ 15. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Augustowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „KODREM” Sp. z o.o. na podstawie porozumienia - Powierzenia gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Augustów podpisanego z gminą.

§ 16. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- 2) naliczaniu, pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokalu i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych,
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat,
- 4) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących.

§ 17. 1. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

2. Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. reprezentuje gminę we wspólnotach mieszkaniowych.

## Rozdział 8.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość przychodów i wydatków na gospodarkę mieszkaniową gminy

§ 18. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe oraz inne opłaty, np.: reklamy,
- 3) wpływy ze sprzedaży mieszkań i nieruchomości komunalnych,
- 4) środki budżetowe gminy.

§ 19. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową gminy obejmują w szczególności:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej, centralnego ogrzewania – w części dotyczącej pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
- 3) zaliczki wpłacone przez gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z posiadanymi udziałami we wspólnotach mieszkaniowych,
- 4) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- 5) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące egzekwowania należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 6) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 7) wydatki związane z utrzymaniem porządku i czystości,
- 8) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacje i urządzenia budynku,
- 9) koszty bieżących napraw i remontów oraz modernizacje budynków.

§ 20. 1. **Prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynikających z posiadanych udziałów w latach 2024 – 2033.**

Tabela nr 13

Rok	Fundusz remontowy (zł)	Zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacyjnych (zł)	Zaliczki na media (zł)	Razem (zł)
2024	444 600,00	819 600,00	2 524 000,00	3 788 200,00
2025	501 950,00	908 050,00	2 469 500,00	3 879 500,00
2026	522 028,00	944 372,00	2 568 280,00	4 034 680,00
2027	539 255,00	975 536,00	2 653 033,00	4 167 824,00
2028	552 736,00	999 925,00	2 719 359,00	4 272 020,00
2029	566 555,00	1 024 923,00	2 787 343,00	4 378 821,00
2030	583 551,00	1 055 670,00	2 870 963,00	4 510 184,00
2031	601 058,00	1 087 341,00	2 957 092,00	4 645 491,00
2032	619 090,00	1 119 961,00	3 045 805,00	4 784 856,00
2033	637 662,00	1 153 560,00	3 137 179,00	4 928 401,00
<b>Razem</b>	<b>5 568 485,00</b>	<b>10 088 938,00</b>	<b>27 732 554,00</b>	<b>43 389 977,00</b>

2. Przedstawione powyżej **prognozowane** wpłaty na utrzymanie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zostały wyliczone z uwzględnieniem ewentualnej sprzedaży lokali mieszkalnych i ewentualnych podwyżek opłat przez wspólnoty.

3. Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy, wynikać będą z uchwał wspólnot mieszkaniowych. Gmina zobowiązana będzie do zabezpieczenia w budżecie środków pieniężnych, na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

**§ 21. Prognozowane koszty utrzymania budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) w latach 2024 – 2033.**

Tabela nr 14

Rok	Koszty administrowania (zł)	Bieżące koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Media (zł)	Remonty, modernizacje (zł)	Inwestycje (zł)	Razem (zł)
2024	564 800,00	723 900,00	742 500,00	1 047 200,00	0,00	3 078 400,00 zł
2025	675 000,00	569 000,00	793 000,00	2 212 000,00	8 050 000,00	12 299 000,00 zł
2026	702 000,00	591 760,00	824 720,00	615 700,00	8 050 000,00	10 784 180,00 zł
2027	725 200,00	611 288,00	851 936,00	736 000,00	5 000 000,00	7 924 424,00 zł
2028	743 300,00	626 570,00	873 234,00	651 900,00	5 250 000,00	8 145 004,00 zł
2029	768 900,00	642 234,00	895 065,00	1 468 200,00	7 250 000,00	11 024 399,00 zł
2030	784 700,00	661 502,00	921 917,00	688 200,00	7 500 000,00	10 556 319,00 zł
2031	808 300,00	681 347,00	949 574,00	708 900,00	7 500 000,00	10 648 121,00 zł
2032	832 300,00	701 787,00	978 062,00	830 200,00	7 500 000,00	10 842 349,00 zł
2033	906 300,00	722 841,00	1 007 404,00	1 452 100,00	0,00	4 088 645,00 zł
<b>Razem</b>	<b>7 510 800,00</b>	<b>6 532 229,00</b>	<b>8 837 412,00</b>	<b>10 410 400,00</b>	<b>56 100 000,00</b>	<b>89 390 841,00 zł</b>

**§ 22.** Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wielkością wniesionych opłat czynszowych.

Tabela nr 15

Rok	Wydatki (zł)	Wydatki inwestycyjne (zł)	Przychód z czynszu (zł)	Dotacje (zł)	Sprzedaż mieszkań (zł)	Różnica (zł)
2024	3 600 100,00	0,00	2 426 200,00	0,00	1 000 000,00	- 173 900,00
2025	4 866 000,00	8 050 000,00	2 788 200,00	6 440 000,00	1 000 000,00	- 2 687 800,00
2026	3 375 860,00	8 050 000,00	3 039 600,00	6 440 000,00	1 000 000,00	- 946 260,00
2027	3 587 279,00	5 000 000,00	3 362 500,00	4 000 000,00	1 000 000,00	- 224 779,00
2028	3 574 431,00	5 250 000,00	3 710 900,00	4 200 000,00	1 000 000,00	86 469,00
2029	4 470 812,00	7 250 000,00	4 022 600,00	5 800 000,00	1 000 000,00	- 898 212,00
2030	3 773 623,00	7 500 000,00	4 356 300,00	6 000 000,00	1 000 000,00	82 677,00
2031	3 886 946,00	7 500 000,00	4 743 500,00	6 000 000,00	1 000 000,00	356 554,00
2032	4 103 338,00	7 500 000,00	5 159 000,00	6 000 000,00	1 000 000,00	555 662,00
2033	4 872 463,00	0,00	5 615 700,00	0,00	1 000 000,00	1 743 237,00
<b>Razem</b>	<b>40 110 852,00</b>	<b>56 100 000,00</b>	<b>39 224 500,00</b>	<b>44 880 000,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>- 2 106 352,00</b>

## **Rozdział 9.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a także zwiększenie tego zasobu**

§ 23. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy oraz budowa nowych budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalną gospodarkę mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych, w szczególności najemcom z przysługującym im prawem pierwszeństwa w ich nabyciu (w przypadku nie skorzystania przez lokatora z pierwszeństwa w nabyciu zaoferowanego lokalu, zastosowanie ma art. 21 ust. 4 ustawy);
- 2) dążenie do zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu poprzez:
  - a) reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności - ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny,
  - b) określenie sposobów udzielenia pomocy, ze środków pomocy społecznej, udzielenie informacji w kwestii możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, bądź udzielenie obniżki czynszu,
  - c) skuteczną windykację zaległości czynszowych.

2. W związku pracami remontowymi planowanymi do wykonania w latach 2024 – 2033, wymienionymi w niniejszej uchwale nie przewiduje się zamian lokali. Wymienione prace nie wymagają tymczasowego przesiedlania mieszkańców.

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Dodatkowo, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Głównym celem niniejszego programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Miasto Augustów zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym w celu zaspokojenia mieszkaniowych potrzeb mieszkańców Gminy Miasto Augustów.