

**UCHWAŁA NR XXXV/274/14
RADY MIEJSKIEJ W AUGUSTOWIE**

z dnia 26 czerwca 2014 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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Miejska w Augustowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 - 2018, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Augustowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia i podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Augustowie

Krystyna Wilczewska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY na lata 2014 - 2018.

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 (Dz.U. z 2014r., poz. 150).

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 - 2018. Program będzie mógł podlegać aktualizacji. Swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą:
 - a) wielkości zasobu mieszkaniowego gminy i jego stanu technicznego,
 - b) planowanej sprzedaży lokali;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali;
- 3) zasady polityki czynszowej;
- 4) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 6) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 7) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

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

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Gmina Miasto Augustów posiada 990 lokali mieszkalnych, w tym 48 lokali socjalnych. Ww. lokale położone są w 63 budynkach będących w 100% własnością gminy oraz w 48 budynkach wspólnotowych.

2. Wielkość oraz stan techniczny zasobu.

wyszczególnienie	stan techniczny mieszkań		rodzaje mieszkań	
	zły	dobry	socjalne	pozostałe
ilość lokali	78	912	48	942

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

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

3. Prognoza dotycząca podziału na lokale socjalne i mieszkalne.

wyszczególnienie	2014		2015		2016		2017		2018	
	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe

ilość lokali	48	942	50	935	52	927	112	918	114	912
ilość lokali po sprzedaży	50	935	52	927	112	920	114	912	152	901

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

4. Prognoza zmian w zasobach gminy:

- 1) planowane jest zmniejszenie zasobu mieszkaniowego w latach 2014 – 2018 o 8 budynków i 51 lokali mieszkalnych. Powodem są wyburzenia budynków wyeksploatowanych oraz wykwaterowania w związku z planowanymi inwestycjami i modernizacją;
- 2) prognozuje się wyburzenia i remonty oraz sprzedaże komunalnych budynków mieszkalnych i usługowo mieszkalnych:
 - a) ul. Tytoniowa 8A – 17 mieszkań (wyburzenie budynku),
 - b) ul. 3 Maja 31 – 4 mieszkania, budynek zamieszkały (wykwaterowanie),
 - c) ul. Wojska Polskiego 1 – 4 mieszkania, budynek zamieszkały (sprzedaż budynku),
 - d) ul. Rynek Zygmunta Augusta 8a – rodziny są wykwaterowane (sprzedaż budynku),
 - e) ul. 3 Maja 19 – rodziny wykwaterowane (sprzedaż budynku),
 - f) ul. 3 Maja 19A – rodziny wykwaterowane (sprzedaż budynku);
 - g) ul. Zarzecze 2A– 2 mieszkania, budynek zamieszkały (sprzedaż budynku);
- 3) prognoza wykwaterowań:
 - a) ul. Tytoniowa 8A 17 mieszkań,
 - b) ul. Wojska Polskiego 1 4 mieszkania,
 - c) ul. 3 Maja 31 4 mieszkania,
 - d) ul. Zarzecze 2A 2 mieszkania,
 - e) ul. Mickiewicza 1 1 mieszkanie (zmiana przeznaczenia lokalu);
- 4) prognoza pozyskania lokali w wyniku budowy i przebudowy budynków komunalnych:
 - a) ul. I Pułk ułanów Krechowieckich 11A 11 mieszkań (budynek TBS na niezabudowanej działce komunalnej, między budynkami o nr 11 i 15, jego budowa jest umiejscowiona w planach A TBS „KODREM” Sp. z o.o., z przeznaczeniem na przekwaterowania z komunalnych lokali mieszkalnych, planowana realizacja w latach: 2015-projekt, 2016-realizacja,
 - b) Tytoniowa 8C - 47 mieszkań (budynek komunalny na wolnym obszarze działki komunalnej), 2014-projekt, 2015-2016-realizacja,
 - c) Tytoniowa 8A - 40 mieszkań (budynek komunalny na miejscu istniejącego 8A - „Podkowa” po jego wyburzeniu), 2016-projekt, 2017-2018-realizacja,
 - d) Tytoniowa 8B - 20 mieszkań (przebudowa i modernizacja istniejącego obecnie budynku komunalnego - obecnie istnieją w nim 32 lokale mieszkalne), 2018-projekt, 2019-2020-realizacja ;
- 5) prognoza uzyskania nowych mieszkań komunalnych w latach 2014-2018 łącznie 87 mieszkań, jednak ze względu na wyburzenie i przebudowę ww. budynków oraz wykwaterowanie z jedyne go lokalu mieszkalnego, z budynku przy ul. Mickiewicza 1, prognozuje się pozyskanie w efekcie dodatkowo 59 mieszkań;

6) prognoza możliwości pozyskania lokali mieszkalnych przez osoby i rodziny zamieszkujące komunalne lokale mieszkalne czynszowe, o wyższym standardzie, w centrum miasta, ze środków finansowych ww. zainteresowanych, z możliwością i preferencją wykupienia lokalu na własność:

- w latach 2014-2015 A TBS „KODREM” Sp. z o.o. planuje wybudować przy ul. Łaziennej 6, z własnych środków, budynek usługowo – mieszkalny z 14 lokalami mieszkalnymi.

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

Realizacja planów budowy budynków mieszkalnych, zapewni zaspakajanie potrzeb wnioskodawców oczekujących na przyznanie lub zamianę komunalnych lokali mieszkalnych i pozyskiwanie lokali socjalnych.

Rozdział 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	2014	2015	2016	2017	2018
1.	remont klatek schodowych, naprawy schodów, piwnic	18 000	18 000	22 500	18 000	23 000
2.	wymiana, naprawa i konserwacja pokrycia dachowego wraz z utylizacją, obróbki blacharskie, ławy i główki kominowe	18 500	150 000	180 000	150 000	180 000
3.	remont, naprawa i konserwacja elewacji budynków	4000	120 000	62 300	63 700	140 000
4.	naprawy obciążające wynajmującego: instalacji wod-kan., elektrycznej, co. i inne drobne naprawy	149 500	210 000	225 000	250 000	260 000
5.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg	22 200	25 500	30 000	35 000	36 000
6.	wymiana pieców grzewczych	25 000	29 000	30 000	30 000	35 000
7.	remont nawierzchni, wykonanie dojazdów	20 000	50 000	28 000	45 000	50 000
8.	wyposażenie lokali mieszkalnych w instalacje wod.kan./w tym likwidacja barier architektonicznych/	40 000	35 000	42 000	45 000	45 000
9.	udział w remontach budynków wspólnotowych	10 000	10 000	12 000	20 000	25 000
10.	odwodnienie budynków	-	8 500	-	-	-
Ogółem		323 100	548 000	631 800	656 700	794 000

Rozdział 4.

PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH.

rok	2014	2015	2016	2017	2018
ilość lokali	5	6	7	6	8

Rozdział 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 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 2014 r., poz.150).

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 bez wc i łazienki - o 20 % w stosunku do stawki bazowej,
- tylko wc lub łazienka - o 30 % w stosunku do stawki bazowej,
- z łazienką i wc (bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody) - o 40 % w stosunku do stawki bazowej,
- z łazienką, wc, c.o., bez ciepłej wody - o 60 % w stosunku do stawki bazowej,
- wszystkie urządzenia techniczne-mieszkania pełnostandardowe - o 80 % w stosunku do 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 i o dobrym stanie technicznym - 13 % w stosunku do stawki bazowej,
- zły stan techniczny budynek w strefie centralnej - 13 % w stosunku do w stawki bazowej,
- zły stan techniczny budynku w strefie peryferyjnej - 25% stosunku do stawki bazowej.

6. Strefa centralna – ulice:

29 Listopada, 3 Maja, Armii Krajowej, Hoża, Kasztanowa, Kilińskiego, Kościelna, Kościuszki, Mickiewicza, Mjr H. Sucharskiego, Młyńska, Obrońców Westerplatte, Polna, Przemysłowa, Rynek Zygmunta Augusta, Szkolna, Śródmieście, Wojska Polskiego, Zyguntowska.

7. Strefa peryferyjna – ulice:

I Pułk Ułanów Krechowieckich, Jeziorna, Klonownica, Klubowa, Leśna, Nowomiejska , Obrońców Westerplatte 40, Robotnicza, Rosiczkowa, Tartaczna, Turystyczna, Tytoniowa, Wojska Polskiego 69, Zarzecze.

Rozdział 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., ul. Komunalna 2, na podstawie zawartej umowy.

Zakres zarządzania obejmuje w szczególności:

- przyjmowanie 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.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie z:

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

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH- w zł.

/z uwzględnieniem prognozowanej inflacji/

wydatki w latach	2014	2015	2016	2017	2018
koszty bieżącej eksploatacji	1 108 863	1 136 855	1 165 276	1 194 408	1 223 074
koszty remontów i modernizacji	867 847	1 187 613	1 305 346	1 364 794	1 527 591
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2 130 486	2 183 748	2 238 342	2 294 301	2 349 364
wydatki inwestycyjne	30 000	35 000	42 000	45 000	45 000
ogółem	4 137 196	4 543 216	4 750 964	4 895 503	5 145 029

Do opracowania przyjęto prognozowaną inflację w poszczególnych latach.

lata	2014	2015	2016	2017	2018
% inflacji	2,4	2,5	2,5	2,5	2,4

Rozdział 8.

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" 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.

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.