

**UCHWAŁA NR XXI/155/20
RADY MIASTA SEJNY**

z dnia 29 lipca 2020 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sejny

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713) 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miasta Sejny uchwala, co następuje.

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Sejny na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sejny.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Sejny


Jolanta Beata Bagińska

Załącznik do uchwały Nr XXI/155/20

Rady Miasta Sejny

z dnia 29 lipca 2020 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
ZASOBEM MIESZKANIOWYM MIASTA SEJNY NA LATA 2020 — 2024
Stan zasobu mieszkaniowego i prognoza**

§ 1. Zasób mieszkaniowy Miasta Sejny w chwili opracowania niniejszego programu liczył łącznie 121 mieszkań o powierzchni użytkowej 4513,37 m², w tym 82 mieszkania (68% zasobu) w budynkach będących w całości własnością Miasta, zaś 39 mieszkań (32% zasobu) w budynkach będących wspólną własnością wielu osób tworzących tzw. wspólnoty mieszkaniowe.

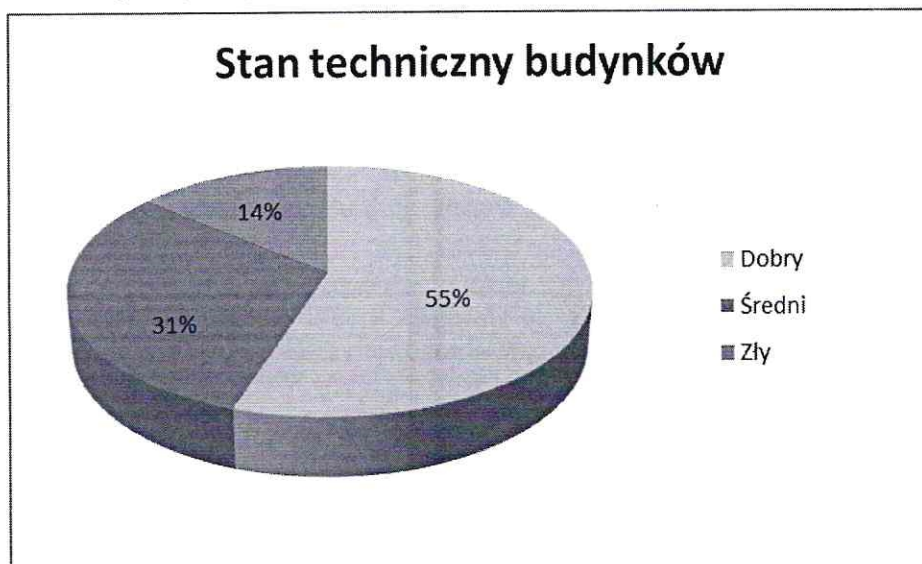


Źródło: Opracowanie własne

§ 2. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe są z reguły nowsze i przeciętnie w lepszym stanie niż pozostałe, zarządzane w całości przez samorząd. W posiadanej dokumentacji stan 5 budynków z tych ostatnich został określony, jako zły. Są to następujące budynki:

- 1) przy ul. 1 Maja 16,
- 2) przy ul. J. Piłsudskiego 4a,
- 3) przy ul. J. Piłsudskiego 8,
- 4) przy ul. J. Piłsudskiego 14a,
- 5) przy ul. J. Słowackiego 17.

Cztery pierwsze z wyżej wymienionych budynków były w przeszłości kwalifikowane do rozbiórki. Ponadto do rozbiórki był rozważany budynek położony przy ul. 1 Maja 16 (obecnie stan określany, jako średni).



Źródło: Opracowanie własne

Powyższy wykres przedstawia procentowy podział budynków ze względu na stan techniczny, ok 55 % budynków w Sejneńskim zasobie mieszkaniowym posiada stan techniczny dobry, 31% średni zaś 14% jako zły.

W stanie średnim jest obecnie 9 budynków.

§ 3. Zróżnicowany jest standard budynków i mieszkań. Na koniec 2019 roku jedynie 25 mieszkań (tj. 21% zasobu) miało możliwość korzystania z centralnego ogrzewania, zasilanego z sieci zewnętrznych lub z kotłowni lokalnych. Kilka mieszkań ma urządzone ogrzewanie etażowe, pozostałe korzystają z pieców — kaflowych lub westfalek. Praktycznie 105 mieszkań (tj. 87% zasobu) jest podłączonych w różny sposób do wodociągu oraz do kanalizacji. Pozostałych 16 mieszkań nie ma doprowadzonej instalacji zimnej wody i użytkownicy korzystają z innych miejsc poboru, dostępnych w budynku lub poza budynkiem, jednocześnie użytkownicy 16 mieszkań są zmuszeni korzystać z ubikacji poza domem (praktycznie z suchych ustępów), z braku odpowiednich urządzeń.

Należyty stan techniczny budynków komunalnych powinien być utrzymywany przez niezbędne zabiegi konserwacyjne i roboty remontowe, a dodatkowo przez modernizacje.

§ 4. Na wielkość zasobu istotny wpływ ma system wykupu mieszkań przez lokatorów. Przewiduje się dalszy wykup na poziomie 6 — 12 mieszkań w okresie objętym niniejszym programem, czyli najprawdopodobniej 1 — 2 mieszkania rocznie, jednak można spodziewać się wzmożonej aktywności w tym zakresie (2 — 3 mieszkania rocznie) w krótkim czasie po zbudowaniu sieci c.o.

§ 5. Planuje się modernizację zasobu przez budowę kolejnych budynków mieszkalnych, z jednoczesną likwidacją istniejących. Przewiduje się likwidację w pierwszej kolejności budynku przy ul. J. Słowackiego 17 (5 mieszkań), a następnie J. Słowackiego 1 (1 mieszkanie), J. Piłsudskiego 16 (4 mieszkania), ul. J. Piłsudskiego 4a (5 mieszkań) i J. Piłsudskiego 14a (2 mieszkania). Wymienione budynki zawierają w sumie 17 mieszkań. W przypadku zachowania tych budynków należy zaplanować i wykonać ich remonty, przy czym koszt tych robot (zgodnie z zestawieniem w dalszym ciągu niniejszego programu) szacuje się na poziomie 132.000 zł.

Należy szukać rozwiązań służących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zasobie komunalnym, podnoszących jakość i standard tych mieszkań przy minimalizacji kosztów inwestycyjnych. Analizy rynkowe wskazują, że rozwiązaniem najmniej czasochłonnym oraz kapitałochłonnym (przy odtworzeniu budynków mieszkalnych) jest zlokalizowanie nowych budynków w wersji kontenerów mieszkalnych czy tzw. „domów modułowych”.

Pierwszy z planowanych nowych budynków, ma spełniać minimalne wymagania przewidziane przepisami prawa, działać na zasadach zbliżonych do hostelu i służyć zakwaterowaniu osób zajmujących obecnie lokale

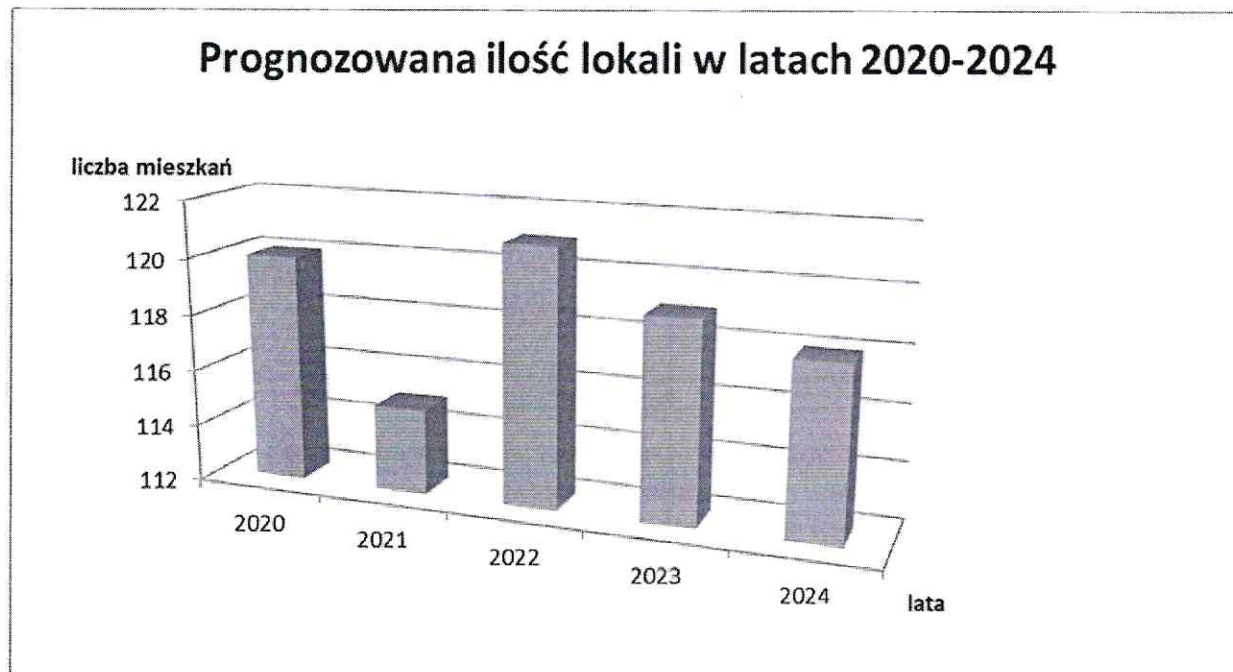
o najniższym standardzie lub kwalifikujących się do takich lokali. Wielkość budynku planuje się na około 15-20 miejsc noclegowych. Przewiduje się stały nadzór nad tym budynkiem i jego użytkownikami.

Drugi z planowanych nowych budynków ma mieścić do 20 mieszkań lokatorskich, przeznaczonych na wynajem, w pierwszej kolejności osobom zamieszkałym obecnie w budynkach przeznaczonych do likwidacji lub innym osobom na zamianę i poprawę warunków bytowych, następnie osobom spoza zasobu komunalnego spełniającym kryteria przewidziane przepisami o ochronie praw lokatorów.

Istotnym czynnikiem wpływającym na stan zasobu może stać się planowana budowa ogólnomiejskiej kotłowni wraz z siecią rozprowadzającą energię cieplną. Polepszy to standard lokali i wpłynie na tempo prywatyzacji.

§ 6. Pod wpływem opisanych powyżej czynników wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Sejny w najbliższych latach prawdopodobnie będzie się zmieniać. Można przewidywać ilość mieszkań w zasobie Miasta Sejny w kolejnych latach (na koniec roku) jak w poniższej tabeli.

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Prognozowana ilość lokali	119-120	113-115	118-121	115-119	113-118
w tym:					
- lokale o podstawowym standardzie	23 — 24	40-45	40-45	40-45	40-45
- lokale o obniżonym standardzie (bez c.o. a także innych instalacji)	96	86	86	86	86



Źródło: Opracowanie własne

Ze względu na budowę infrastruktury c.o. część mieszkań zmieni swój standard, jednak nie da się dokładnie przewidzieć, w jakim zakresie rzeczowym i w jakim czasie.

Z analizy wynika, że Miasto nie jest i w najbliższym czasie nie będzie w stanie zaspokoić zapotrzebowania na mieszkania. Zapotrzebowanie to można szacować na około 40 — 60 mieszkań w okresie objętym niniejszym programem. Na tę liczbę składa się liczba kierowanych do Burmistrza wniosków o mieszkania (około 6 — 10 nowych wnioskodawców rocznie) oraz mieszkania z budynków przeznaczonych do rozbiórki, jednocześnie uwzględniono odzysk mieszkań (rzędu 3-5 rocznie).

§ 7. Stan techniczny budynków komunalnych powinien być utrzymywany przez niezbędne zabiegi konserwacyjne i roboty remontowe, a dodatkowo przez modernizacje. W dalszej części niniejszy program zawiera plan prac w tym zakresie.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 8. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej, zarządzające nieruchomościami mieszkaniowymi Miasta Sejny przedstawiło wykaz prac koniecznych do wykonania. Przewidywane potrzeby w zakresie robót budowlanych przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Adres budynku	Orientacyjny zakres rzeczowy	Orientacyjny koszt
1.1.	ul. 1 Maja 7	·naprawa elewacji	6 500 zł
2.2.	ul. 1 Maja 16	·wymiana pokrycia dachowego, ·wykonanie elewacji budynku, ·uzupełnienie szyb na poddaszu	57 000 zł
3.3.	ul. 1 Maja 44	·remont korytarza, ·wyrównanie terenu przy budynku, ·rozbiórka pomieszczeń gospodarczych	9 500 zł
4.5.	ul. Józefa Piłsudskiego 4	·naprawa rur spustowych, ·odnowienie klatki schodowej, ·naprawa spękać ścian	5 000 zł
5.6.	ul. Józefa Piłsudskiego 4a	<u>budynek do likwidacji</u> , albo konieczność wykonania robót: ·wykonanie elewacji, ·wymiana pokrycia dachowego, ·naprawa główek kominowych, ·uzupełnienie ubytków w fundamencie	70 000 zł
6.8.	ul. Józefa Piłsudskiego 8	·remont dachu i komina, ·remont elewacji ·odnowienie klatki schodowej	60 000 zł
7.9.	ul. Józefa Piłsudskiego 14	·odnowienie klatki schodowej ·naprawa dachu · uzupełnienie opaski odwadniającej	7 000 zł
8.10.	ul. Józefa Piłsudskiego 14a	<u>budynek do likwidacji lub</u> ·remont elewacji, ·wykonanie opaski odwadniającej od strony podwórka	8 500 zł
9.11.	ul. Józefa Piłsudskiego 16	<u>budynek do likwidacji lub</u> ·uzupełnienie odeskowania ścian	4 000 zł
10.12.	ul. Józefa Piłsudskiego 35a	·odnowienie elewacji, ·naprawa dachu ·uzupełnienie opaski odwadniającej	7 000 zł
11.13.	ul. Juliusza Słowackiego 1	<u>budynek do likwidacji lub</u> ·naprawa dachu, ·uzupełnienie ·uzupełnienie opaski odwadniającej	47 000 zł
12.14.	ul. Juliusza Słowackiego 17	<u>budynek do likwidacji lub</u> ·remont dachu, ·naprawa elewacji,	132 000 zł
13.15.	ul. Powstańców Sejneńskich 32	·odnowienie łazienki, ·rozbiórka budynku gospodarczego	4 000 zł
14.16.	ul. Strażacka 1	·remont piwnicy, ·odnowienie klatki schodowej, ·remont elewacji	7 000 zł

		·uzupełnienie opaski odwadniającej ·remont stropu piwnicy ·wymiana okna	
15.17.	ul. Zawadzkiego 5	·remont dachu, ·remont elewacji, ·wymiana okien	135 000 zł
16.19.	ul. Zawadzkiego 23	·remont elewacji ·wymiana drzwi ·remont klatki schodowej ·wzmocnienie poręczy przy schodach ·przycięcie drzew	12 000 zł
	SUMA		571 500 zł
	Suma po pominięciu budynków do likwidacji		313 000 zł

Uwaga. W tabeli pomija się budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe, w szczególności przy ul. Józefa Piłsudskiego 6, Jerzego Grodzińskiego 10, Zawadzkiego 39 i Placu Św. Agaty 4, ponieważ czynności w tym zakresie przekraczają kompetencje samorządu.

Potrzeby w zakresie remontów należy zestawić z finansowymi możliwościami ich spełnienia. Budżet Miasta na 2020 r. przewiduje na ten cel kwotę 5000 zł, czyli mniej niż 1% potrzeb. Podobnie było w poprzednich latach (w 2019 roku było w budżecie 5100 zł). Przy takim poziomie finansowania spełnienie wykazanych powyżej potrzeb w zakresie remontów nie będzie możliwe w okresie objętym niniejszym programem. Działania będą musiały ograniczać się do doraźnych zabiegów konserwacyjnych. W takiej sytuacji wyodrębnianie konkretnych zadań remontowych do wykonania w kolejnych latach jest niecelowe.

Oprócz wyżej wymienionych robót w zakresie budynków komunalnych Miasto przekazuje środki finansowe na remonty (a także konserwacje) w ramach obowiązkowych zaliczek na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi zarządzanymi przez wspólnoty mieszkaniowe. Dotyczy to 15 wspólnot, w których znajdują się lokale komunalne.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 9. Przy ustalaniu wysokości czynszów dąży się do stanu, w którym dla każdego lokalu przychody z czynszu zapewniają pokrycie wszelkich wydatków związanych z jego utrzymaniem, jak również zwrot kapitału na jego budowę i modernizację zgodnie z przepisami o ochronie praw lokatorów.

§ 10. Stawki czynszu różnicuje się między lokalami różnego rodzaju uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali zgodnie z przepisami o ochronie praw lokatorów, przy czym w przypadku, gdy najwyższa stawka czynszu nie przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej różnicowania stawek dokonuje się w granicach określonych w poniższej tabeli.

Tabela dopuszczalnych zależności między stawkami czynszu

(w odniesieniu do pierwszej pozycji zawartej w tabeli)

L.p.	Rodzaj czynnika wpływającego na wartość użytkową lokali	Zależności między stawkami czynszu		
		w mieszkaniach na 4. kondygnacji oraz w budynkach zbudowanych przed 1945r.	w mieszkaniach w budynkach zbudowanych po 1945r.	
			położonych na 2. lub 3. kondygnacji	położonych na 1. lub 5. kondygnacji
a	b	c	d	e

<u>Budynki niewymagające termomodernizacji, położone w zabudowie zwartej wolno stojące</u>				
1	Mieszkania w pełni wyposażone	1	od 1 do 1,1	od 0,9 do 1
2	Mieszkania jw. lecz bez c.c.w.	od 0,8 do 1	od 0,8 do 1	od 0,8 do 1
<u>Budynki położone w zabudowie zwartej lub wolno stojącej</u>				
3	Mieszkania z łazienką i ubikacją, lecz bez c.c.w. i c.o.	od 0,5 do 0,7	-	-
4	Mieszkania bez łazienki lub ubikacji oraz bez c.c.w. i c.o.	od 0,4 do 0,7	-	-
5	Mieszkania bez c.c.w., c.o. i kanalizacji	od 0,2 do 0,5	-	-
6	Mieszkania bez wody, c.o. i kanalizacji	od 0,2 do 0,5	-	-
<p><i>Oznaczenia:</i> c.o. – centralne ogrzewanie c.c.w. – centralna ciepła woda</p>				

§ 11. Żadna stawka czynszu nie może przekraczać w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokali bez uzasadnienia zgodnego z przepisami o ochronie praw lokatorów.

§ 12. Przy każdej wprowadzanej zmianie czynszów najwyższa z nowo wprowadzanych stawek nie może przekraczać dwukrotności najwyższej ze stawek dotychczasowych.

§ 13. Stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta Sejny z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszym programie.

§ 14. W przypadku, gdy dla konkretnego lokalu mieszkalnego czynsz naliczony według obowiązujących stawek przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej Burmistrz ma prawo dla tego lokalu obniżyć czynsz, uwzględniając zasady zawarte w ustawie i w niniejszym programie.

§ 15. Obniżki czynszu udziela Burmistrz na wniosek najemcy.

§ 16. Wielkość obniżki w stosunku do czynszu naliczonego dla tego lokalu według obowiązujących stawek wyznacza się zgodnie z poniższą tabelą obniżek, przy czym czynsz po obniżce nie powinien być mniejszy niż czynsz za podobny lokal socjalny.

§ 17. Tabela maksymalnych obniżek czynszu

<i>Dochód</i>	<i>Skala obniżki</i>
<u>Gospodarstwo jednoosobowe</u>	
od 90% do 150% najniższej emerytury	do 20%
poniżej 90% najniższej emerytury	do 40%
<u>Gospodarstwo wieloosobowe</u>	

od 60% do 100% najniższej emerytury	do 20%
poniżej 60% najniższej emerytury	do 40%

*Dochód ustala się na zasadach jak przy dodatkach mieszkaniowych.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany

§ 18. Budynkami komunalnymi (19 budynków) oraz wszystkimi lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta na dzień sporządzania niniejszego Programu zarządza Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Sejnach Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sejnach, ul. 1 Maja 15.

§ 19. Ponadto Spółka, o której mowa w poprzednim paragrafie zarządza budynkami, w których ilość lokali nie przekracza liczby 7 (4 budynki).

§ 20. Częścią wspólną budynków, w których ilość lokali przekracza liczbę 7 zarządzają poszczególne wspólnoty mieszkaniowe (12 budynków).

§ 21. W przyszłości planowane jest przeniesienie zarządzania nieruchomością zasobem Miasta do Urzędu Miasta Sejny.

Źródła finansowania

§ 22. Gospodarka mieszkaniowa, w tym remonty i konserwacje, będzie finansowana w przeważającej części z budżetu Miasta Sejny. Budżet ten jest zasilany czynszami najmu lokali. Poziom czynszów powinien odpowiadać wydatkom na gospodarkę mieszkaniową.

§ 23. Zakłada się, że modernizacje i remonty mogą być dofinansowane środkami spoza budżetu miasta, w tym z dotacjami i pożyczkami z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, Banku Gospodarstwa Krajowego. W celu wykonania niezbędnych zadań mogą być wykorzystywane także kredyty.

Wysokość i struktura wydatków

§ 24. Prognozę wysokości wydatków na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach i ich strukturę zamieszcza się w poniższej tabeli.

L.p.	Rodzaj wydatku	2020	2021	2022	2023	2024
1	Koszty bieżącej eksploatacji	64 000	65 000	66 000	67 000	68 000
2	Koszty remontów i modernizacji	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
3	Koszty zarządu nieruchomością wspólnymi	140 000	142 000	144 000	146 000	150 000
4	Wydatki inwestycyjne	0	900 000	500 000	200 000	100 000
Suma		294 000	1 197 000	800 000	503 000	408 000

Opis innych działań

§ 25. Nie planuje się zamian mieszkań związanych z remontami lokali czy budynków.

§ 26. Zawarte w niniejszym programie szczegółowe dane dotyczące okresów przyszłych należy traktować, jako prognozy, które podlegają korekcie w zależności od bieżących możliwości materialnych Miasta i okoliczności obiektywnych.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Sejny
Jolanta Beata Bagińska