

**UCHWAŁA NR XXXV/182/14
RADY MIASTA SEJNY**

z dnia 28 stycznia 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sejny.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2013 poz. 594 i 1318) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266, Nr 69, poz.626, z 2006r. Nr 86, poz.602, Nr 94, poz. 657, Nr 167 poz.1193 i Nr 249, poz.1833, oraz z 2007r. Nr 128 poz.902 i Nr 173, poz.1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951, z 2013 r. poz. 1304) Rada Miasta Sejny uchwala co następuje.

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sejny na lata 2014-2018, 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.

Przewodniczący Rady
Miasta

Andrzej Mocarski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA SEJNY NA LATA 2014-2018

Stan zasobu mieszkaniowego i prognoza

§ 1. Za podstawę opracowania niniejszego programu przyjmuje się stan zasobu mieszkaniowego Miasta Sejny istniejący w październiku 2013r. Zasób ten liczył w tym czasie łącznie 173 mieszkania mieszczące się w 35 budynkach, z których 19 stanowi w całości własność miasta (84 mieszkania) zaś 16 – współwłasność (89 mieszkań).

§ 2. W zasobie nie występują lokale o nadanym statusie lokali socjalnych. Konkretnie potrzeby w zakresie tego typu lokali są i będą spełniane przez inne mieszkania, możliwie o obniżonym standardzie, w miarę ich zwalniania przez najemców.

§ 3. Na wielkość zasobu istotny wpływ ma system wykupu mieszkań przez lokatorów. Przewiduje się dalszy wykup na przypuszczalnym poziomie 10-15 mieszkań w okresie objętym niniejszym programem, czyli najprawdopodobniej 2-3 mieszkania rocznie.

§ 4. Nie planuje się powiększania zasobu przez budowę kolejnych budynków. Jednocześnie dopuszcza się pozyskiwanie dodatkowych lokali w inny sposób.

§ 5. W wyniku działań, o których mowa w paragrafach poprzedzających, wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Sejny w najbliższych latach prawdopodobnie będzie się stopniowo zmniejszać. Można przewidywać ilość mieszkań w omawianym zasobie w kolejnych latach (na koniec roku) jak w poniższej tabeli. Ilość budynków prawdopodobnie zostanie bez zmian.

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Prognozowana ilość lokali łącznie w tym:	170-171	167-169	164-167	161-165	158-163
- lokale socjalne	0	0	0	0	0
- lokale o podstawowym standardzie	71-72	68-70	65-68	62-66	59-64
- lokale o obniżonym standardzie (bez c.o. a także innych instalacji)	99	99	99	99	99

§ 6. Miasto nie jest i nie będzie w stanie zaspokoić zapotrzebowania na mieszkania, znacznie przekraczającego możliwości obecnego zasobu. Zapotrzebowanie to można szacować na około 50-60 mieszkań w okresie objętym niniejszym programem. Na tę liczbę składa się liczba kierowanych do Burmistrza wniosków o mieszkania (średnio około 10 nowych wnioskodawców rocznie) oraz mieszkania z budynków przeznaczonych do rozbiórki, o których mowa w §7, jednocześnie uwzględniono odzysk mieszkań (zwykle około 3-5 rocznie).

§ 7. Stan techniczny budynków mieszczących mieszkania komunalne jest zróżnicowany, przy czym wyraźnie zarysowują się 2 grupy. Jedną z nich stanowią budynki stosunkowo nowe, wzniesione po ostatniej wojnie, w stosunkowo dobrym stanie technicznym, wyposażone z reguły w komplet instalacji, mieszkania w tych budynkach są wykupywane, przez co istnieją tam wspólnoty mieszkaniowe (tę grupę można utożsamić z wyżej wymienioną grupą budynków stanowiących współwłasność). Drugą grupę stanowią budynki starsze, głównie przedwojenne, w większości drewniane, w kiepskim stanie technicznym, stosownym do ich wieku, o obniżonym standardzie, bez centralnego ogrzewania, niektóre także bez innych instalacji. W tej drugiej grupie budynków mieszkania generalnie nie są wykupywane (wykupiono dotychczas 2 lokale) i ta grupa będzie niejako stanowić trzon zasobu mieszkaniowego miasta w przyszłości, zaś obecnie można ją utożsamić z wyżej wspomnianą grupą budynków stanowiących w całości własność miasta (budynków komunalnych).

§ 8. Stan techniczny budynków komunalnych można syntetycznie ocenić następująco:

- 1) w stanie dobrym są 2 budynki (łącznie 6 mieszkań)
- 2) w stanie średnim jest 8 budynków
- 3) w stanie złym jest 9 budynków, tym 6 budynków w przeszłości przeznaczonych do rozbiórki (20 mieszkań).

§ 9. 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

§ 10. Przewidywane potrzeby w zakresie robót budowlanych w budynkach komunalnych przedstawia się w poniższej tabeli.

L.p.	Adres budynku	Orientacyjny zakres rzeczowy	Orientacyjny koszt
1.	ul. Zawadzkiego 5	remont dachu i elewacji	100 000 zł
2.	ul. 1 Maja 44	remont dachu i korytarza	5 500 zł
3.	ul. Strażacka 1	remont stropu piwnicy	1 000 zł
4.	ul. Józefa Piłsudskiego 4	naprawa rur spustowych, remont klatki i podłogi, uzupełnienie parapetów	2 500 zł
5.	ul. Józefa Piłsudskiego 8	remont instalacji elektrycznej i rur spustowych	500 zł
6.	ul. Józefa Piłsudskiego 14A	wymiana drzwi wejściowych	1 000 zł
7.	ul. Józefa Piłsudskiego 16	przemurowanie główek kominowych	3 500 zł
8.	ul. Juliusza Słowackiego 1	wymiana pokrycia, remont komina	42 000 zł
9.	ul. Juliusza Słowackiego 17	naprawa elewacji (obicia)	700 zł
10.	ul. 1 Maja 7	naprawa elewacji (obicia)	600 zł
11.	ul. 22 Lipca 14	naprawa elewacji (obicia)	700 zł

12.	ul. Gen. Karola Świerczewskiego 10	naprawa komina	500 zł
13.	ul. Juliana Marchlewskiego 32	wymiana pokrycia, remont korytarza	4 500 zł
14.	ul. Józefa Piłsudskiego 35A	naprawa rynny, wymiana drzwi	1 200 zł
15.	ul. Zawadzkiego 23	wymiana pokryć dachowych	2 500 zł
16.	ul. Zawadzkiego 5 i 7	przebudowa budynków gospodarczych	12 000 zł
17.	ul. Zawadzkiego 5	budowa kanalizacji lub przebudowa ustępu	2 500 zł
18.	budynki inne niż wyżej wymienione	remonty dachów wraz z kominami i ewentualnym usunięciem płyt azbestowo-cementowych, 3-5 budynków	100 000 zł
19.	jw.	remonty kominów, 10-20 szt.	10 000 zł
20.		remonty elewacji, 3-5 budynków	10 000 zł
21.		remonty klatek schodowych, 3-5 szt.	10 000 zł
22.		wymiana pieców, 5-10 szt.	20 000 zł
23.		wymiana okien, 40-60 szt.	40 000 zł
24.		inne	28 800 zł
		SUMA	400 000 zł

§ 11. Stan finansów Miasta Sejny nie pozwala na wykonanie pełnego zakresu pożądaných prac, o których mowa w §10, w związku z czym planuje się roboty ograniczone do zakresu przedstawionego w kolejnych 2 paragrafach, przy czym dopuszcza się wykonanie szerszego zakresu, jeżeli stan ekonomiczny Miasta na to pozwoli.

§ 12. Plan remontów budynków komunalnych na 2014r.

L.p.	Adres budynku	Orientacyjny zakres rzeczowy	Orientacyjny koszt
1.	ul. Zawadzkiego 5	naprawa dachu i kominów	4 000 zł
2.	ul. 1 Maja 44	naprawa dachu i kominów	1 000 zł
3.	ul. Strażacka 1	naprawa stropu piwnicy	400 zł
4.	ul. Józefa Piłsudskiego 4	naprawa rur spustowych	200 zł
5.	ul. Józefa Piłsudskiego 8	naprawa instalacji elektrycznej i rur spustowych	400 zł
6.	ul. Józefa Piłsudskiego 16	naprawa kominów	1 000 zł
7.	ul. Józefa Słowackiego 1	naprawa komina i obróbek	600 zł
8.	ul. Gen. Karola Świerczewskiego 10	naprawa komina	400 zł
9.	ul. Juliana Marchlewskiego 32	naprawa dachu	500 zł
10.	ul. Józefa Piłsudskiego 35A	naprawa rynny	200 zł
11.	ul. Zawadzkiego 23	naprawa dachu	500 zł
12.	ul. Zawadzkiego 5 i 7	rozebranie budynków gospodarczych i postawienie nowych (prefabrykowanych)	10 000 zł

13.	ul. Zawadzkiego 5	budowa kanalizacji lub przebudowa ustępu	1 000 zł
14.		wymiana pieców, 1-2 szt.	1 800 zł
15.		wymiana okien, 2-3 mieszkania	6 000 zł*)
16.		rezerwa na wydatki nie przewidywane	2 000 zł
		SUMA	30 000 zł

*) Podany ogólny koszt wymiany okien nie uwzględnia ewentualnego pomniejszenia o udział lokatorów.

§ 13. Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych na lata 2015-2018.

L.p.	Wyszczególnienie robót	Orientacyjny zakres rzeczowy			
		2015	2016	2017	2018
1	Remonty dachów wraz z kominami i ewentualnym usunięciem płyt azbestowo-cementowych	1 bud.	1 bud.	1 bud.	1 bud.
2	Remonty kominów, 10-20 szt.	2-5 szt.	2-5 szt.	2-5 szt.	2-5 szt.
3	Remonty elewacji	1 bud.	1 bud.	1 bud.	1 bud.
4	Remonty klatek schodowych	1 bud.	1 bud.	1 bud.	1 bud.
5	Wymiana okien	8-12 szt.	8-12 szt.	8-12 szt.	8-12 szt.
6	Wymiana pieców	1-2 szt.	1-2 szt.	1-2 szt.	1-2 szt.
7	Inne – z zestawienia w §10	różne	różne	różne	różne
	Szacunkowy poziom kosztów	90 000 zł	90 000 zł	90 000 zł	90 000 zł

§ 14. Oprócz wyżej wymienionych robót w zakresie budynków komunalnych Miasto przekazuje środki finansowe na remonty i konserwacje w ramach zaliczek na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi zarządzanymi przez wspólnoty, w których znajdują się lokale komunalne, na podstawie przepisów o własności lokali.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 15. 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 oraz zysk zgodnie z przepisami o ochronie praw lokatorów.

§ 16. 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 zróżnicowania 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. położonych na 1. lub 5.

			<i>kondygnacji</i>	<i>kondygnacji</i>
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>
<i>Budynki niewymagające termomodernizacji, położone w zabudowie zwartej*)</i>				
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 0,8do 1	od 0,8 do 1
<i>Budynki wymagające termomodernizacji, położone w zabudowie zwartej*)</i>				
3	Mieszkania w pełni wyposażone	od 0,7 do 0,9	od 0,7 do 0,9	od 0,7 do 0,9
4	Mieszkania jw. lecz bez c.c.w.	od 0,6 do 0,9	od 0,6 do 0,9	od 0,5 do 0,9
<i>Budynki położone w zabudowie zwartej lub wolno stojącej</i>				
5	Mieszkania z łazienką i ubikacją, lecz bez c.c.w. i c.o.	od 0,5 do 0,7	-	-
6	Mieszkania bez łazienki lub ubikacji oraz bez c.c.w. i c.o.	od 0,4 do 0,7	-	-
7	Mieszkania bez c.c.w., c.o. i kanalizacji	od 0,2 do 0,5	-	-
8	Mieszkania bez wody, c.o. i kanalizacji	od 0,2 do 0,5	-	-
<i>Lokale bez względu na położenie, wyposażenie i stan techniczny</i>				
9	Lokale socjalne	do 50% stawki odpowiadającej poz.8		
<i>Oznaczenia:</i> <i>c.o. – centralne ogrzewanie</i> <i>c.c.w. – centralna ciepła woda</i>				

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

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

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

§ 20. 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.

§ 21. Obniżki czynszu udziela Burmistrz na wniosek najemcy.

§ 22. 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.

§ 23. 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%

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany

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

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

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

§ 27. Nie planuje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta w okresie objętym niniejszym programem.

Źródła finansowania

§ 28. 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.

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

§ 30. Zakłada się dofinansowanie wymiany stolarki okiennej przez najemców poszczególnych lokali w wysokości do 50% kosztów wymiany. Burmistrz Miasta Sejny zarządzeniem określi kwotowy limit dofinansowania w zależności od rynkowych cen stolarki i możliwości budżetu. Jednocześnie Burmistrz może ustalić szczegółowe warunki techniczne prac objętych dofinansowaniem oraz warunki organizacyjne.

Wysokość i struktura wydatków

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

<i>L.p.</i>	<i>Rodzaj wydatku</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>1016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
1	Koszty bieżącej eksploatacji	60 000	61 000	62 000	63 000	64 000

2	Koszty remontów i modernizacji	30 000	90 000	90 000	90 000	90 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	132 000	134 000	136 000	138 000	140 000
4	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Suma		222 000	285 000	288 000	291 000	294 000

Opis innych działań

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

§ 33. 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.