

Projekt

z dnia 7 lipca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SIEMIATYCZE**

z dnia 2020 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siemiatycze na lata
2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siemiatycze na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Siemiatycze.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siemiatycze na lata 2020-2024**WSTĘP**

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siemiatycze wynika z art. 21 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) zwana dalej Ustawą.

Głównym celem tego programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 1**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Siemiatycze w latach 2020-2024**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Siemiatycze według stanu na dzień 31 marca 2020 r. tworzą lokale położone w:

- 1) budynkach stanowiących własność Miasta Siemiatycze;
- 2) budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Siemiatycze
- 3) budynkach Zarządu Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Siemiatyczach.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze według stanu na dzień 31 marca 2020 r. przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze

Rodzaj własności	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)
Własność Miasta i ZMK Sp. z o.o. w Siemiatyczach	22	131	5368,10
Wspólnoty mieszkaniowe	17	72	3211,33
SUMA:	39	203	8579,43

§ 2. 1. Stan techniczny oraz wyposażenie w instalacje techniczne budynków mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze przedstawiono w tabelach nr 2 i 3.

Tabela nr 2 Stan techniczny oraz wyposażenie mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze - budynki stanowiące własność Miasta i ZMK Sp. z o.o. w Siemiatyczach

L. p.	Lokalizacja budynku w którym mieszczą się lokale mieszkalne położone w Siemiatyczach	Ilość lokali	Pow. użytkowa m ²	Wyposażenie techniczne lokali w instalacje					Standard lokalu		Stan techniczny (procentowe zużycie)
				CO	CW	Kan.	Woda	Szamb.	Łaz.	WC	
1	Ogółem: Kościuszki 64	38	1447,34								średni 30%
	w tym:										
	- Kościuszki 64			x	x	x	x			x	
	- Kościuszki 64			x	x	x	x		x	x	
2	Ogółem: Grodzieńska 15	4	224,23								dostateczny 40%
	w tym:										

	- Grodzieńska 15	2	105,83			x	x		x	x	
	- Grodzieńska 15	2	118,4			x	x			X	
3	Ogółem: Grodzieńska 17 w tym: - Grodzieńska 17 - Grodzieńska 17	3	140,93								średni 30%
		2	85,29			x	x		x	x	
		1	55,64			x	x			x	
4	Pałacowa 21	3	212,13			x	x		x	x	dostateczny 40%
5	Plac Jana Pawła II 3	5	199,22			x	x			x	średni 30%
6	Plac Jana Pawła II 4	2	78,3			x	x			x	średni 30%
7	Plac Jana Pawła II 11	4	131,32			x	x		x	x	średni 30%
8	Plac Jana Pawła II 42	5	283,35	x		x	x		x	x	średni 30%
9	Ogółem: Krótka 6 w tym: - Krótka 6 - Krótka 6	4	177,74								dobry 10%
		1	28			x	x			x	
		3	149,74			x	x		x	x	
10	Ogółem: Ściegiennego 6 w tym: - Ściegiennego 6 - Ściegiennego 6	3	116,39								średni 20%
		2	76,48			x	x		x	x	
		1	39,91			x	x			x	
11	Ogółem: Targowa 3 w tym: - Targowa 3 - Targowa 3 - Targowa 3	3	109,24								dostateczny 40%
		1	27,22			x	x				
		1	25,8			x	x			x	
		1	56,22			x	x		x	x	
12	Ogółem: Dąbrowskiego 7 w tym: - Dąbrowskiego 7 - Dąbrowskiego 7	6	227,93								dopuszczający 70%
		4	160,06			x	x			x	
		2	67,87			x	x				
13	Ogółem: Zaszkolna 8 w tym: - Zaszkolna 8 - Zaszkolna 8	2	88,47								średni 30%
		1	57,38			x	x		x	x	
		1	31,09			x	x			x	
14	Ciechanowiecka 5	2	76,94				x	x		x	dopuszczający 70%
15	Ogółem: Ciechanowiecka 7 w tym: - Ciechanowiecka 7 - Ciechanowiecka 7	2	85,22								dopuszczający 70%
		1	39,4				x	x		x	
		1	45,82				x	x	x	x	
16	Słowczyńska 3	3	131,29				x	x		x	dopuszczający 70%
17	Ogółem: 11 Listopada 49D w tym: 11 Listopada 49D 11 Listopada 49D	6	279,08								dostateczny 40%
		1	42,00	x		x	x			x	
		5	237,08	x		x	x		x	x	
18	11 Listopada 192	4	186,30				x	x	x	x	dostateczny 40%
19	Armii Krajowej 33A	12	301,39			x	x		x	x	dobry 0%
20	Armii Krajowej 33	9	346,70			x	x		x	x	dostateczny 40%
21	Ogółem: Wysoka 51 w tym: Wysoka 51 Wysoka 51	6	320,24								dostateczny 70%
		5	258,31			x	x			x	
		1	61,93			x	x		x	x	

22	Ogrodowa 2	5	204,35	x		x	x		x	x	dobry 10%
Ogółem		131	5368,10								

Tabela nr 3. Stan techniczny oraz wyposażenie mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze - budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta

L.p.	Lokalizacja budynku w którym mieszczą się lokale mieszkalne położone w Siemiatyczach	Ilość lokali	Pow. użytkowa m ²	Wyposażenie techniczne lokali w instalacje					Standard lokalu		Ocena stanu technicznego (procentowe zużycie)
				CO	CW	Kan.	Woda	Szambo	Łaz.	WC	
1	Grodzieńska 24	5	216,20			x	x		x	x	dostateczny 40%
2	Plac Jana Pawła II 18	1	29,58			x	x		x	x	średni 30%
3	Plac Jana Pawła II 33	4	128,27			x	x			x	dostateczny 40%
4	Wysoka 62	7	373,70	x	x	x	x		x	x	dobry 10%
5	Wysoka 64A	2	107,96	x	x	x	x		x	x	dobry 10%
6	Wysoka 64	4	203,18	x	x	x	x		x	x	dobry 10%
7	Świętojańska 27	13	603,89	x		x	x		x	x	dobry 10%
8	Świętojańska 29	10	420,67	x		x	x		x	x	dobry 10%
9	11 Listopada 35	9	388,59	x		x	x		x	x	dobry 10%
10	11 listopada 6	2	96,00	x		x	x		x	x	dobry 10%
11	11 Listopada 28	3	174,00			x	x			x	dostateczny 50%
12	11 Listopada 4	2	84,00	x		x	x		x	x	dobry 10%
13	Pałacowa 7	2	71,05	x		x	x		x	x	dobry 10%
14	Pałacowa 9	3	136,76	x		x	x		x	x	dobry 10%
15	Pałacowa 11	1	36,67	x		x	x		x	x	dobry 10%
16	Pałacowa 15	2	85,06	x		x	x		x	x	dobry 10%
17	Ciechanowiecka 29A	2	55,75	x		x	x		x	x	dobry 10%
Ogółem		72	3236,28								

2. Stan techniczny budynków mieszkalnych Miasta Siemiatycze:

- 1) budynki w stanie dobrym (procentowe zużycie 0-15%) - elementy budynków są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń;
- 2) budynki w stanie średnim (procentowe zużycie 16-30%) - elementy budynków są utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacjach;
- 3) budynki w stanie dostatecznym (procentowe zużycie 31-50%) - w elementach budynków występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny;
- 4) budynki w stanie dopuszczającym (procentowe zużycie 51-70%) - w elementach budynków występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów;

5) budynki w stanie złym (procentowe zużycie 71-100%) - w budynkach występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają bezpieczeństwu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki lub prowadzenia remontu kapitalnego w bardzo szerokim zakresie.

3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- 1) wiek budynku;
- 2) rodzaj zabudowy;
- 3) rodzaj konstrukcji budynku;
- 4) rodzaj i stan pokrycia dachowego;
- 5) sposób podpiwniczenia i izolacji budynku;
- 6) warunki gruntowe;
- 7) sposób utrzymania budynku;
- 8) sposób użytkowania przez mieszkańców.

§ 3. 1. Analiza stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze pozwala stwierdzić, że:

- 1) budynki stanowiące własność Miasta charakteryzują się długim okresem eksploatacji - powyżej 100 letnim - 50% budynków; 80-90 letnim - 18% budynków i 40-50 letnim - 18% budynków;
- 2) jeden budynek charakteryzuje się złym stanem technicznym, przez co pilnie wymaga przeprowadzenia prac remontowych lub rozbiórki;
- 3) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Siemiatycze charakteryzują się ok. 55 letnim okresem eksploatacji. Ze względu na przeprowadzone prace związane z termomodernizacją budynków, wykonane po 2010 r., stan techniczny budynków jest dobry, a jednego z uwagi na brak termomodernizacji - dostateczny.

2. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne ocenia się jako dostateczne:

- 1) 55,9% lokali posiada wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania;
- 2) 25% lokali posiada wyposażenie w instalację ciepłej wody;
- 3) 96,6% lokali posiada wyposażenie w instalację kanalizacyjną;
- 4) 100% lokali posiada wyposażenie w instalację wodociągową.

§ 4. 1. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego Miasta na przestrzeni 5 lat przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze w latach 2020-2024

Wyszczególnienie (prognoza na dzień 31 grudnia danego roku)	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba lokali mieszkalnych	200	198	196	195	224

2. W latach 2020-2024 prognozuje się zmniejszenie liczby lokali poprzez ich sprzedaż na rzecz najemców.

3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach może być zrealizowane w szczególności poprzez:

- 1) współpracę z Towarzystwem Budownictwa Społecznego;
- 2) budowę mieszkań komunalnych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Rozdział 2

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

§ 5. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków.

2. Celem planowanych robót remontowych i modernizacyjnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom lokali i poprawa ich stanu technicznego. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

§ 6. Zarządca zasobu mieszkaniowego na podstawie przeprowadzonych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz wyników bieżącej kontroli budynków zdefiniował potrzeby remontowe i modernizacyjne, które przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe i modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze w latach 2020-2024

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych	Potrzeby remontowe i modernizacyjne wg lokalizacji				
	2020	2021	2022	2023	2024
Remont dachu	-	Dąbrowskiego7	-	-	-
	-	-	Ciechanowiecka 5	-	-
	-	-	Ciechanowiecka 7	-	-
	-	-	-	Słowiczyńska 3	-
	-	11 Listopada 192	.	.	.
Docieplenie i remont elewacji	-	-	-	Dabrowskiego 7	-
	Pl. Jana Pawła II 42	-	-	-	-
	-	-	-	-	Ciechanowiecka 5
	-	-	Ciechanowiecka 7	-	-
Malowanie klatek schodowych	Kościuszki 64	-	-	-	-
Pozostałe bieżące naprawy	Wg potrzeb				

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w latach 2020-2024

§ 7. 1. Sprzedaż lokali będących własnością Miasta Siemiatycze odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) oraz uchwały Nr XXXIX/237/06 Rady Miasta Siemiatycze z dnia 25 października 2006 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Siemiatycze (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 4682).

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Siemiatycze jest:

- 1) pozyskanie środków ze sprzedaży do budżetu Miasta;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta.

3. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Miasta na rzecz najemców sporządzono na podstawie analizy sprzedaży z lat poprzednich i przedstawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców

Rok:	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba lokali planowanych do sprzedaży	3	2	2	1	1

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Siemiatycze w formie zarządzenia.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) lokal bez centralnego ogrzewania - obniżenie o 5%;
- 2) lokal bez łazienki - obniżenie o 5%;
- 3) lokal bez ciepłej wody użytkowej - obniżenie o 3%;
- 4) lokal położony na peryferiach (budynek przy ul. 11 Listopada 192) - obniżenie o 3%;
- 5) lokal położony na poddaszu - obniżenie o 3%;
- 6) lokal przeznaczony do rozbiórki lub remontu kapitalnego, ze względu na zły stan techniczny - obniżenie o 15%

4. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 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

§ 9. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Siemiatycze powierzono Zarządowi Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Siemiatyczach.

2. W latach 2020-2024 nie planuje się zmiany sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Siemiatycze w latach 2020 - 2024 są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 2) wpływy z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych;
- 3) wpływy z najmu lokali użytkowych oraz z tytułu dzierżawy gruntów pod garażami;
- 4) środki z budżetu Miasta;
- 5) zewnętrzne źródła finansowania.

Rozdział 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 11. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze w latach 2020 - 2024 przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Siemiatycze w latach 2020 - 2024 (w zł)

Rodzaj wydatku	2020	2021	2022	2023	2024
Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy					
Koszty bieżącej eksploatacji	88.500	89.300	90.000	91.000	92.000
Koszty remontów, w tym:	6.000	74.500	43.900	43.000	50.500
- remonty budynków	0	59.100	28.500	27.200	32.000
- remonty lokali	6.000	15.400	15.400	15.800	18.500
Koszty modernizacji, w tym:	68.100	5.000	35.500	37.000	28.500
- modernizacja budynków	68.100	-	30.500	32.000	23.500
- modernizacja lokali	-	5.000	5.000	5.000	5.000
Budynki wspólnot mieszkaniowych					
Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi	62.200	61.300	61.300	61.300	61.300
Zaliczki na pokrycie fundusz remontowy	60.600	60.100	60.100	60.100	60.100
Pozostałe wydatki					
Koszty inwestycyjne (dot. budowy mieszkań)	-	50.000	3.000.000	3.000.000	1.000.000

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siemiatycze

§ 12. 1. W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siemiatycze, w okresie obowiązywania programu, planuje się:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i zahamowania narastania zaległości czynszowych;

- 2) dążenie do sprzedaży na rzecz najemców pojedynczych lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) sprzedaż lokali mieszkalnych, która będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych.
- 4) prowadzenie kontroli faktycznego wykorzystania lokali w celu eliminacji negatywnych zjawisk, jak np. podnajem bez zgody wynajmującego;
- 5) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe;
- 6) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców.
- 7) nie planuje się zamian lokali ze względu na prowadzenie remontów budynków i lokali.

Rozdział 9

Działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji

§ 13. W "Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Siemiatycze na lata 2017-2023" nie odniesiono się do mieszkaniowych zasobów gminy, mogących mieć wpływ na zapobieżenie wykluczeniu obszarów rewitalizacji Miasta Siemiatycze.