

**Projekt**

z dnia 18 czerwca 2015 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA SIEMIATYCZE**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Miasta Siemiatycze na lata 2015-2019.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318, z 2014r. poz. 379 i 1072), w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150) uchwala się co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Siemiatycze na lata 2015-2019, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Siemiatycze.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Agnieszka Monika Zalewska**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA SIEMIATYCZE NA LATA 2015 - 2019**

### **WSTĘP**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasto Siemiatycze stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz. U. z 2014, poz. 150) zwana dalej Ustawą. Stanowi on 5-letni dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym oraz daje podstawę do ustalania stawek czynszu, który jest źródłem finansowania prac remontowych i modernizacyjnych.

Zgodnie z art. 4 Ustawy do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, która na zasadach i w przypadkach przewidzianych w tej Ustawie zapewnia lokale socjalne, zamienne a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu miasta Siemiatycze uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Siemiatycze.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Siemiatycze obejmuje elementy polityki kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej członków wspólnoty samorządowej poprzez:

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, które zamieszkują budynki przeznaczone do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, przeznaczonych do rozbioru lub przeznaczonych do sprzedaży,
2. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności osób bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
3. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach i w przypadkach przewidzianych w Ustawie poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych,
4. Wskazanie tymczasowego pomieszczenia w przypadkach wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu.

Biorąc powyższe po uwagę, przy opracowywaniu Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Siemiatycze na lata 2015-2019, przyjmuje się kontynuowanie celów polityki zmierzającej do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Siemiatycze polegającym na:

1. Zwiększeniu liczby lokali socjalnych,
2. Zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych oraz gospodarstw domowych o niskich dochodach, zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej,
3. Dalsza poprawa stanu technicznego zasobu poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów i modernizacji na kolejne lata,

4. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali,
5. Rozszerzenie zakresu pomocy najemcom poprzez zwiększenie możliwości udzielania obniżek gospodarstwom domowym o niskich dochodach i rodzinom wielodzietnym.

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.**

§1. Ustala się wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Siemiatycze w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne zgodnie z tabelami podanymi poniżej:

**Tabela nr 1** - Aktualny zasób mieszkaniowy w budynkach będących w 100% własnością Miasta Siemiatycze oraz jego stan techniczny (stan na dzień 31 grudnia 2014 r.):

L.p.	Lokalizacja budynku, w którym mieszczą się lokale mieszkalne położone w Siemiatyczach	Ilość lokali	Pow. użytkowa m <sup>2</sup>	Wyposażenie techniczne lokali w instalacje					Standard lokalu		Standard techniczny lokali (zły, średni, dobry)
				CO	CW	Kan.	Woda	Szambo	Łaz.	WC	
1	Ogrodowa 2	5	204,35	x		x	x		x	x	Dobry
2	Ogółem: Kościuszki 64 w tym:	38	1447,34								
	Kościuszki 64	10	246,42	x	x	x	x			x	Średni
	Kościuszki 64	28	1200,92	x	x	x	x		x	x	Dobry
3	Żwirki i Wigury 13A	2	90,73	x		x	x		x	x	Zły
4	Ogółem: Grodzieńska 15 w tym:	4	224,23								
	Grodzieńska 15	2	105,83			x	x		x	x	Dobry
	Grodzieńska 15	2	118,4			x	x			x	Średni
5	Ogółem: Grodzieńska 17 w tym:	3	140,93								
	Grodzieńska 17	2	85,29			x	x		x	x	Dobry
	Grodzieńska 17	1	55,64			x	x			x	Średni
6	Grodzieńska 24	5	216,20			x	x		x	x	Dobry
7	Pałacowa 21	3	212,13			x	x		x	x	Dobry
8	Plac Jana Pawła II 3	5	199,22			x	x			x	Dobry
9	Plac Jana Pawła II 4	2	78,3			x	x			x	Średni
10	Plac Jana Pawła II 11	4	131,32			x	x		x	x	Dobry
11	Plac Jana Pawła II 18	1	29,58			x	x			x	Średni
12	Plac Jana Pawła II 33	4	128,27			x	x			x	Średni
13	Plac Jana Pawła II 42	5	283,35	x		x	x		x	x	Dobry
14	Ogółem: Krótka 6 w tym:	4	182,05								
	Krótka 6	1	28			x	x			x	Średni
	Krótka 6	3	154,05			x	x		x	x	Dobry
15	Ogółem: Ściegiennego 6 w tym:	3	116,39								
	Ściegiennego 6	2	76,48			x	x		x	x	Dobry
	Ściegiennego 6	1	39,91			x	x			x	Średni
16	Ogółem: Targowa 3 w tym:	2	82,02								
	Targowa 3	1	25,8			x	x			x	Średni
	Targowa 3	1	56,22			x	x		x	x	Dobry
17	Dąbrowskiego 7	4	160,06			x	x			x	Zły
18	Ogółem: Zaszkolna 8 w tym:	2	88,47								
	Zaszkolna 8	1	57,38			x	x		x	x	Średni
	Zaszkolna 8	1	31,09			x	x			x	Średni
19	Ciechanowiecka 5	2	76,94				x	x		x	Średni

20	Ciechanowiecka 5A	1	45,78				x	x		x	Średni
21	Ciechanowiecka 7	2	85,22				x	x	x	x	Średni
22	Słowiczyńska 3	3	131,29				x	x		x	Średni
23	Ogółem: 11 Listopada 49D w tym:	6	279,08								Średni
	11 Listopada 49D	3	127	x		x	x			x	
	11 Listopada 49D	3	152,08	x		x	x		x	x	
24	11 Listopada 192	2	108,7				x	x	x	x	Średni
25	Świętojańska 25	2	91,45	x		x	x		x	x	Średni
26	Gen.Wł. Andersa 4	1	60,46	x		x	x		x	x	Dobry
	Ogółem	115	4893,86								

**Tabela nr 2 - Lokale socjalne.**

L.p.	Lokalizacja budynku w którym mieszczą się lokale mieszkalne położone w Siemiatyczach	Ilość lokali	Pow. użytkowa m2	Wypożyczenie techniczne lokali w instalacje					Standard lokalu		Standard techniczny lokali (zły, średni, dobry)
				CO	CW	Kan.	Woda	Szambo	Łaz.	WC	
1	Targowa 3	1	27,22			x	x				Średni
2	Dąbrowskiego 7	2	67,87			x	x				Zły
3	11 Listopada 192	2	77,6				x	x	x	x	Średni
4	Armii Krajowej 22	13	309,40	X		x	x			x	Zły
5	Armii Krajowej 33	9	346,70			x	x		x	x	Dobry
	Ogółem	27	828,79								

**Tabela nr 3 - Aktualny zasób mieszkaniowy Miasta Siemiatycze we wspólnotach mieszkaniowych oraz ich stan techniczny.**

L.p.	Lokalizacja budynku w którym mieszczą się lokale mieszkalne położone w Siemiatyczach	Ilość lokali	Pow. użytkowa m2	Wypożyczenie techniczne lokali w instalacje					Standard lokalu		Standard techniczny lokali (zły, średni, dobry)
				CO	CW	Kan.	Woda	Szambo	Łaz.	WC	
1	Wysoka 64A	2	107,96	x	x	x	x		x	x	B. dobry
2	Wysoka 62	7	373,70	x	x	x	x		x	x	B. dobry
3	Wysoka 64	4	203,18	x	x	x	x		x	x	B. dobry
4	Świętojańska 27	15	710,39	x		x	x		x	x	B. dobry
5	Świętojańska 29	13	508,30	x		x	x		x	x	B. dobry
6	11 Listopada 35	9	388,59	x		x	x		x	x	B. dobry
7	11 listopada 6	2	96,00	x		x	x		x	x	Dobry
8	11 Listopada 28	3	174,00			x	x			x	Średni
9	11 Listopada 4	2	84,00	x		x	x		x	x	Dobry
10	Pałacowa 7	2	71,05	x		x	x		x	x	B. dobry
11	Pałacowa 9	3	136,76	x		x	x		x	x	B. dobry
12	Pałacowa 11	1	36,67	x		x	x		x	x	B. dobry
13	Pałacowa 15	2	85,06	x		x	x		x	x	B. dobry
14	Ciechanowiecka 29A	2	55,75	x		x	x		x	x	B. dobry
	Ogółem	67	3031,41								

Łącznie w zasobach mieszkaniowych Miasta Siemiatycze posiadamy 209 lokali mieszkalnych o powierzchni 8754,06 m<sup>2</sup> w 42 budynkach, w tym 27 lokali socjalnych.

**Tabela nr 4 - Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Siemiatycze w poszczególnych latach - lokale mieszkalne.**

L.p.	Lokalizacja budynku w którym mieszczą się lokale mieszkalne	Aktualne przeznaczenie budynku	Wyposażenie budynku w instalacje	Stan techniczny budynku	Ilość lokali mieszkalnych będących własnością gminy				
					2015	2016	2017	2018	2019
1	Wysoka 62	Budynek mieszkalny, Wspólnota Mieszkaniowa, 9 lokali wykupionych przez najemców	CO, CW, kanalizacja, Woda, Gaz	B. dobry	7	6	5	3	3
2	Wysoka 64	Budynek mieszkalny, Wspólnota Mieszkaniowa, 16 lokali wykupionych przez najemców	CO, CW, kanalizacja, Woda, Gaz	B. dobry	4	3	3	3	3
3	Wysoka 64A	Budynek mieszkalny, Wspólnota Mieszkaniowa, 14 lokali wykupionych	CO, CW, kanalizacja, Woda, Gaz	B. dobry	2	2	2	2	2
4	Kościuszki 64	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	CO, CW, kanalizacja, Woda,	Dobry, wymaga wymiany okien dachowych oraz ocieplenia starej części budynku	38	38	38	38	38
5	Żwirki i Wigury 13A	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	Zły, budynek przeznaczony do gruntownego remontu	2	2	2	2	2
6	Grodzieńska 15	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Dobry	4	4	4	4	4
7	Grodzieńska 17	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Dobry	3	3	3	3	3
8	Grodzieńska 24	Budynek mieszkalny, rodzinny, 1 lokal wykupiony	Kanalizacja, woda	Dobry, wymaga wymiany pokrycia dachowego	5	5	5	5	5
9	Pałacowa 21	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Dobry	3	3	3	3	3
10	Plac Jana Pawła II 3	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Dobry, wymaga remontu elewacji	5	5	5	5	5

11	Plac Jana Pawła II 4	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Średni, wymaga wymiany stolarki drzwiowej, remont elewacji	2	2	2	2	2
12	Plac Jana Pawła II 11	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Dobry	4	4	4	4	4
13	Plac Jana Pawła II 18	Budynek mieszkalny, rodzinny, 3 lokale wykupione przez najemców	Kanalizacja, woda	Dobry, wymaga wymiany pokrycia dachowego	1	1	1	1	1
14	Plac Jana Pawła II 33	Budynek mieszkalny, rodzinny, 2 lokale wykupione przez najemców	Kanalizacja, woda	Dobry, wymiana pokrycia dachowego, remontu elewacji	4	4	4	4	4
15	Plac Jana Pawła II 42	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	CO, Woda, kanalizacja	Dobry, wymaga remontu elewacji	5	5	5	5	5
16	Krótką 6	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Dobry	4	4	4	4	4
17	Ściegiennego 6	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Dobry, wymaga wymiany pokrycia dachowego, remontu elewacji	3	3	3	3	3
18	Targowa 3	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Dobry, wymaga remontu elewacji	2	2	2	2	2
19	Dąbrowskiego 7	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Zły, wymaga wymiany pokrycia dachowego, remontu elewacji, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wykonania ubikacji	4	4	4	4	4
20	Zaszkolna 8	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Dobry	2	2	2	2	2
21	Ciechanowiecka 5	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Woda, szambo	Średni, wymaga wymiany pokrycia dachowego, ocieplenia ścian	2	2	2	2	2

22	Ciechanowiecka 5A	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Woda, szambo	Średni, wymaga wymiany pokrycia dachowego, ocieplenia ścian	1	1	1	1	1
23	Ciechanowiecka 7	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Woda, szambo	Średni, wymaga wymiany pokrycia dachowego, ocieplenia ścian	2	2	2	2	2
24	Słowczyńska 3	Budynek mieszkalny, rodzinny, 1 lokal wykupiony przez najemcę	Woda, szambo	Średni, wymaga wymiany pokrycia dachowego, ocieplenia ścian, wykonania ubikacji	3	3	3	3	3
25	11 Listopada 49 D	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	Dobry, wymaga wymiany pokrycia dachowego, ocieplenia ścian	6	6	6	6	6
26	11 Listopada 192	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Woda, szambo	Dobry, wymaga wymiany pokrycia dachowego	2	2	2	2	2
27	Ogrodowa 2	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	CO, Kanalizacja, Woda	Dobry	5	5	5	5	5
28	Świętojańska 25	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	CO, Kanalizacja, Woda	Dobry	2	2	2	2	2
29	Świętojańska 27	Budynek mieszkalny, rodzinny, 35 lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	B. dobry	15	14	13	13	13
30	Świętojańska 29	Budynek mieszkalny, rodzinny, 37 lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	B. dobry	12	11	10	10	10
31	11 Listopada 35	Budynek mieszkalny, rodzinny, 41 lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	B. dobry	9	8	8	8	8
32	11 listopada 6	Budynek mieszkalny, rodzinny, 17 lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	Dobry	2	2	2	2	2
33	11 Listopada 28	Budynek mieszkalny, rodzinny, 6 lokali wykupionych	Kanalizacja, woda	Dobry	3	3	3	3	3

34	11 Listopada 4	Budynek mieszkalny, rodzinny, 17 lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	Dobry	2	2	2	2	2
35	Pałacowa 7	Budynek mieszkalny, rodzinny, 16 lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	B. dobry	2	2	2	2	2
36	Pałacowa 9	Budynek mieszkalny, rodzinny, 15 lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	B. dobry	3	3	3	3	3
37	Pałacowa 11	Budynek mieszkalny, rodzinny, 17 lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	B. dobry	1	1	1	1	1
38	Pałacowa 15	Budynek mieszkalny, rodzinny, 16 lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	B. dobry	2	2	2	2	2
39	Ciechanowiecka 29A	Budynek mieszkalny, rodzinny, 10 lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda	B. dobry	2	2	2	2	2
	Ogółem				180	175	172	170	170

Wielkość zasobu mieszkaniowego miasta w stosunku do stanu na dzień 31 grudzień 2014 roku ulegać będzie mogła zmianie w poszczególnych latach ze względu na:

1. Wyburzenie budynku ze względu na zły stan techniczny lub inne potrzeby miasta, położonego przy ul. Armii Krajowej 22,
2. Budowa nowego budynku socjalnego z 12 mieszkaniami socjalnymi.

**Tabela nr 5** - Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Siemiatycze w poszczególnych latach - lokale socjalne

L.p.	Lokalizacja budynku w którym mieszczą się lokale mieszkalne	Aktualne przeznaczenie budynku	Wyposażenie budynku w instalacje	Stan techniczny budynku	Ilość lokali mieszkalnych będących własnością gminy				
					2015	2016	2017	2018	2019
1	Targowa 3	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, Woda	Dobry, wymaga remontu elewacji	1	1	1	1	1
2	Dąbrowskiego 7	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, Woda	Zły, wymaga wymiany pokrycia dachowego, remontu elewacji, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wykonania ubikacji	2	2	2	2	2



3	11-go Listopada 192	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Woda, szambo	Dobry, wymaga ocieplenia ścian	2	2	2	2	2
4	Armii Krajowej 22	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	CO, kanalizacja, Woda,	Zły	12	12	12	0	0
5	Armii Krajowej 33	Budynek mieszkalny, rodzinny, brak lokali wykupionych	Kanalizacja, Woda	Dobry	9	9	9	21	21
	Ogółem				26	26	26	38	38

## II. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§2 Planuje się sprzedaż lokali w kolejnych latach z zachowaniem poniższych ustaleń:

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.					
	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Liczba lokali planowanych do sprzedaży w latach 2015-2019</b>	2	5	3	2	0

W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą o własności lokali i innymi przepisami prawa oraz uchwałami Rady Miasta Siemiatycze.

## III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA POSZCZEGÓLNE LATA.

§3 Ustala się następujące potrzeby w zakresie remontów i modernizacji, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali:

- 1) W okresie objętym programem konieczne będą środki na remonty budynków mieszkalnych w zakresie określonym poniżej w tabeli.

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji	Okres realizacji
- wymiana poszycia dachowego – 600 m <sup>2</sup>	2015-2019
- przełożenie pokrycia dachowego – 400 m <sup>2</sup>	2015-2019
- odnowienie elewacji budynków – 1500 m <sup>2</sup>	2015-2019
- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w zasobach będących własnością Miasta Siemiatycze	2015-2019
- wymiana instalacji elektrycznej w zasobach będących własnością Miasta Siemiatycze	2015-2019

- 2) Na bieżąco będą wykonywane pilne remonty murarsko - tynkarskie, dekarско-blacharskie, zduńskie, kominiarskie.

- 3) Okresowo będzie dokonywana ocena stanu technicznego budynków a na jej podstawie prowadzona będzie analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków wraz z zestawieniem zakresu i kosztów niezbędnych do ich wykonania.
- 4) Nie przewiduje się zmian stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Siemiatycze pod względem standardu wyposażenia lokali mieszkalnych.
- 5) Planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.
- 6) Planuje się wybudowanie budynku socjalnego składającego się z 12 lokali przy ulicy Armii Krajowej 33. Termin realizacji w 2016 roku.

#### **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

§4. Ustala się poniższe zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu:

- 1) Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu ze względu na następujące czynniki:
 

- Lokal bez centralnego ogrzewania	obniżenie o - 5%
- Lokal bez łazienki	obniżenie o - 5%
- Lokal bez c.w.u.	obniżenie o - 5%
- Lokal położony na IV piętrze	obniżenie o - 3%
- Lokal położony na peryferiach (budynek przy ul. 11 listopada 192)	obniżenie o - 5%
- Lokal położony w budynku o złym stanie technicznym	obniżenie o - 15%
- Lokal położony na poddaszu	obniżenie o - 5%

 Poszczególne obniżki sumują się.
- 2) Zmiana stawek czynszu może nastąpić nie częściej niż raz w roku na wniosek administratora.
- 3) Podwyżka czynszu nie może być niższa niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym a wysokość czynszu nie powinna być wyższa w skali roku niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
- 4) Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Siemiatycze w kolejnych latach nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobów tj:
  - a) Podatku od nieruchomości
  - b) Kosztów konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
  - c) Kosztu remontów nieruchomości,
  - d) Kosztów remontów mieszkań i pustostanów,
  - e) Kosztów utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz zieleni,
  - f) Kosztów ubezpieczenia nieruchomości,
  - g) Kosztów zarządzania nieruchomością,
  - h) Kosztów remontów pieców fizycznych,
  - i) Innych kosztów związanych z obsługą nieruchomości.

#### **V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA SIEMIATYCZE W KOLEJNYCH LATACH.**

§5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Siemiatycze powierzono Spółce - Zarządowi Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Siemiatyczach i w okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

## **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.**

§7. W latach 2015-2019 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać będzie się z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Zarządu Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Siemiatyczach oraz stanowiących własność Miasta a zarządzanych przez Spółkę,
- 3) wpływów za dzierżawę gruntów pod garażami posadowionymi na gruntach Zarządu Mienia Komunalnego w Siemiatyczach Sp. z o.o. oraz gruntach będących własnością Miasta a administrowanych przez Spółkę,
- 4) wydatków inwestycyjnych z budżetu Miasta na budowę lub adaptacje lokali socjalnych,
- 5) ewentualnych wydatków dokonywanych bezpośrednio z budżetu Miasta związanych z trwałym ulepszeniem lokali lub budynków zwiększających ich wartość,
- 6) wydatków dokonywanych bezpośrednio z budżetu Miasta na koszty zarządu nieruchomością wspólną w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (opłata eksploatacyjna oraz Fundusz Remontowy we wspólnotach).
- 7) ewentualnych wydatków na remonty budynków lub ich części w przypadku braku środków finansowych wskazanych w §7 pkt. 1, 2, 3 dokonywanych bezpośrednio z budżetu Miasta,

### **VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA SIEMIATYCZE, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.**

§8. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji i remontów lokali i budynków. Wysokość wydatków na eksploatację, remonty, modernizacje lokali i budynków w poszczególnych latach ustalana będzie w oparciu o plan remontów.

### **VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA SIEMIATYCZE.**

§9. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

§10. Budynki o znacznym stopniu degradacji, których remont ze względów ekonomicznych i technicznych nie jest opłacalny należy odsprzedać lub przeznaczyć do rozbiórki, zaś mieszkańców sukcesywnie przekwaterować do innych lokali.

## Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Siemiatycze jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem gminy.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Siemiatycze obejmuje elementy polityki kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej członków wspólnoty samorządowej poprzez:

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, które zamieszkują budynki przeznaczone do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, przeznaczonych do rozbioru lub przeznaczonych do sprzedaży,
2. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności osób bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
3. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach i w przypadkach przewidzianych w Ustawie poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych,
4. Wskazanie tymczasowego pomieszczenia w przypadkach wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu.

Aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Siemiatycz oraz zapewnienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka odbywać się będzie na zasadzie celowości, przejrzystości, sprawiedliwości i efektywności. Skala potrzeb mieszkaniowych i zasady efektywności wymagają stosowania różnorodnych mechanizmów finansowania polityki mieszkaniowej. Cele strategiczne realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie Miasta oraz możliwości pozyskania środków zewnętrznych (z budżetu państwa, sektora prywatnego oraz środków Unii Europejskiej).

Spółeczna polityka mieszkaniowa Miasta realizowana jest poprzez posiadany mieszkaniowy zasób Gminy. Wielkość zasobu ulegać będzie zmianom. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania.

Polityka czynszowa Miasta polegająca m.in. na stopniowym podwyższaniu wysokości stawki czynszu, tak by opłaty czynszowe pokrywały niezbędne koszty utrzymania oraz nakłady remontowe lokali.

W najbliższych latach niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej liczby lokali komunalnych, tak by zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe rodzin, które własnym staraniem nie są w stanie zabezpieczyć swoich potrzeb mieszkaniowych oraz zapewnić realizację zwiększającej się liczby wyroków sądowych orzekających o uprawnieniu do lokalu socjalnego ( ryzyko wzrostu wypłat odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego).

Planowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych jako działanie wieloletnie ujęte zostało w ramach Wieloletniego Programu Inwestycyjnego, który jest programem dynamicznym, podlegającym aktualizacji.