

**UCHWAŁA NR 229/XLI/18
RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 26 czerwca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta
Zambrów na lata 2018-2022.**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529, z 2018 r. poz. 374) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000) Rada Miasta Zambrów uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Prognoza dotycząca wielkości i liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2018-2022:

Lata	2018	2019	2020	2021	2022		
Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy ogółem (w m ²)	34.830	34.630	35.210	34.770	35.350		
Ilość mieszkań (szt.)	839	834	850	863	876		
W tym lokale:	socjalne	Ilość (szt.)	32	32	35	38	40
		Powierzchnia m ²	1.007	1.007	1.100	1.170	1.250
	pozostałe lokale mieszkalne	Ilość (szt.)	807	802	815	825	836
		Powierzchnia m ²	33.823	33.623	34.110	33.600	34.100

2. Przewiduje się w latach 2018-2022 utworzenie 48 lokali mieszkalnych.

3. Utworzenie lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2 nastąpi poprzez budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomościach stanowiących własność gminy Miasta Zambrów.

4. Na finansowanie powyższego zamierzenia planowane jest pozyskanie dodatkowych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych między innymi Banku Gospodarstwa Krajowego, z budżetu państwa, dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów i innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

5. Utworzenie lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2 pozwoli wydzielić z mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Zambrów część lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne. Należy dążyć do odzyskiwania pojedynczych lokali o niepełnym standardzie, o których mowa w § 8 (położonych w budynkach stanowiących w całości własność Miasta Zambrów) poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom pełnostandardowych lokali mieszkalnych i przeznaczenia zwalnianych mieszkań na lokale socjalne.

6. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018 – 2022 będzie ulegał poprawie poprzez wymianę instalacji centralnego ogrzewania, wod – kan i elektrycznej:

Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Powierzchnia użytkowa mieszkań w których zostanie wykonana wymiana instalacji centralnego ogrzewania (w m ²)	1.400	1.400	1.000	700	700
Powierzchnia użytkowa mieszkań w których zostanie wykonana wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej (w m ²)	1.200	-	1.200	-	1.200
Powierzchnia użytkowa mieszkań w których zostanie wykonana wymiana instalacji elektrycznej (w m ²)	900	1.000	1.000	800	1.100

7. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na właściwym poziomie poprzez prowadzenie remontów bieżących.

§ 2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy z wyłączeniem budynków o których mowa w § 1 ust. 3 i 4 mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wnioski.

2. Do sprzedaży, o której mowa w ust. 1 stosuje się zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałami Rady Miasta.

3. Planuje się, że sprzedaż lokali w latach 2018 – 2022 kształtować się będzie na poziomie 2017r. - 3 lokale mieszkalne, a następnie odpowiednio: 5; 8; 11; 11.

§ 4. 1. Rada Miasta Zambrów uznaje za niezbędne ustalenie wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas nieoznaczony, na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji lokali oraz zwrot kapitału, przy założeniu, że wysokość maksymalnej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy nie powinna spowodować osiągnięcia wysokości czynszu, który przekroczyłby w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Rada Miasta Zambrów uznaje za celowe zachowanie obecnie obowiązującej skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.

3. Wskaźnik wzrostu czynszu nie powinien przekroczyć 15 % w skali roku.

4. Ograniczenie dotyczące wskaźnika wzrostu stawek czynszu o którym mowa w ust. 3 nie mają zastosowania w przypadku gdy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych liczony od ostatniej zmiany stawek czynszu do miesiąca poprzedzającego wydanie zarządzenia o nowych stawkach czynszu przekroczy 10%.

5. Uprawnienia do ubiegania się o obniżkę wysokości czynszu przysługują najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 50% kwoty określonej w art. 8 ust.1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 50% kwoty określonej w art. 8 ust.1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

6. Maksymalna wysokość obniżki nie może przekroczyć 40% należnego czynszu.

§ 5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono spółce miejskiej - Zarząd Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Zambrowie. W latach 2018 – 2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 6. W latach 2018 – 2022 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływów z najmu lokali użytkowych stanowiących własność miasta Zambrów, a zarządzanych przez ZMK Sp. z o.o.;
- 3) wpływów za dzierżawę gruntów pod garażami posadowionymi na gruntach komunalnych, administrowanych przez ZMK Sp. z o.o.;
- 4) ewentualnych wydatków inwestycyjnych dokonywanych bezpośrednio z budżetu Miasta związanych z trwałym ulepszeniem lokali zwiększającym ich wartość;
- 5) wydatków inwestycyjnych z budżetu Miasta na budowę budynków mieszkalnych i adaptacje lokali socjalnych;
- 6) środków finansowych ze źródeł zewnętrznych, między innymi: dotacji z budżetu państwa, dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów i innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa na utworzenie lokali, o których mowa w § 1 ust. 2;

7) Banku Gospodarstwa Krajowego jako wsparcie finansowe na utworzenie lokali, o których mowa w § 1 ust. 2.

§ 7. 1. W celu pozyskania środków na polepszenie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy lokale znajdujące się na parterze budynków położonych w centrum miasta, przy głównych ulicach oraz w centrach usługowo – handlowych mogą być przeznaczane na lokale użytkowe.

2. W przypadku budynków położonych w centrum miasta, przy głównych ulicach oraz w centrach usługowo – handlowych, na parterze których obecnie znajdują się lokale mieszkalne należy dokonywać zmiany ich przeznaczenia na lokale użytkowe po wcześniejszym zaproponowaniu mieszkańcom tych lokali zamiany na inny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy.

3. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się za celowe sprzedaż budynków, w których jest mniej niż 5 lokali mieszkalnych.

4. Przed przystąpieniem do sprzedaży budynków, o których mowa w ust. 3 należy wypowiedzieć stosunek najmu lokali mieszkalnych położonych na parterze, które mogą być wykorzystane na inne cele niż mieszkalne z jednoczesnym zaoferowaniem wynajęcia innego lokalu spełniającego wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

5. W latach 2018 – 2022 nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

6. Na umotywowany wniosek zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy, poparty pozytywną opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej, Burmistrz Miasta może w drodze zarządzenia:

- 1) dokonać połączenia dwóch odrębnych lokali mieszkalnych w jeden lokal mieszkalny,
- 2) dokonać podziału jednego lokalu mieszkalnego na dwa odrębne lokale mieszkalne,

jeżeli przemawiają za tym względy społeczne oraz zasady racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta Zambrów.

§ 8. Na lokale socjalne można przeznaczać lokale mieszkalne niewyposażone w instalacje centralnego ogrzewania oraz centralnej wody użytkowej.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeniowych Urzędu Miasta Zambrów.

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

Przewodniczący Rady

Zbigniew Korzeniowski

Załącznik do uchwały Nr 229/XLI/18

Rady Miasta Zambrów

z dnia 26 czerwca 2018 r.

**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU
TECHNICZNEGO BUDYNKÓW WRAZ Z WYSOKOŚCIĄ WYDATKÓW I ICH PODZIAŁEM
W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

§ 1. Stan zasobów mieszkaniowych miasta Zambrów na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawia się następująco:

- 1) 34.830,39 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² stanowiąca własność gminy – 100 %;
- 2) 34.830,39 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w instalację wodociągową i kanalizacyjną – 100 %;
- 3) 33.282,67 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w centralne ogrzewanie - 96 %;
- 4) 591,54 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w centralnie dostarczaną ciepłą wodę – 1,7 %.

§ 2. Potrzeby remontowo - modernizacyjne zasobów mieszkaniowych gminy przedstawiają się następująco:

- 1) 33.000 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² do wyposażenia w ciepłą wodę użytkową – 94 %;
- 2) 12.100 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² ze stolarką okienną do remontu i wymiany – 35 %;
- 3) 17.400 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazane jest malowanie klatek schodowych – 50 %;
- 4) 5.225 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana pokryć dachowych – 15 %;
- 5) 20.900 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji wodociągowo kanalizacyjnej – 60%;
- 6) 8.700 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji centralnego ogrzewania – 25%;
- 7) 10.500 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji elektrycznej – 30%.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wraz z wysokością wydatków i ich podziałem na poszczególne lata objęte programem.

(w tys. zł. bez uwzględnienia inflacji w cenach stałych 2018 roku)

Lp	Wyszczególnienie		2018	2019	2020	2021	2022	Uwagi
1.	Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej	Pow. m ²	-	-	800	-	800	
		Koszt	-	-	30	-	30	
2.	Wymiana instalacji centralnego ogrzewanie	Pow. m ²	1.400	1.400	1.000	700	700	
		Koszt	150	150	120	90	90	
3.	Wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej	Pow. m ²	1.200	-	1.200	-	1.200	
		Koszt	30	-	30	-	30	
4.	Wymiana stolarki okiennej (wraz z refundacją)	Pow. m ²	1.200	1.000	800	900	1.000	
		Koszt	35	30	25	30	30	
5.	Wymiana instalacji elektrycznej	Pow. m ²	900	1.000	1.000	800	1.100	
		Koszt	30	35	35	33	40	
6.	Wymiana pokryć dachowych	Pow. m ²	-	1.500	1.300	-	1.300	
		Koszt	-	60	50	-	50	
7.	Malowanie klatek schodowych	Pow. m ²	800	700	800	800	800	
		Koszt	25	20	25	25	25	
8.	Chodniki i drogi	Pow. m ²	-	1.000	1.000	800	-	
		Koszt	-	40	40	32	-	
9.	Inne remonty (całość zasobów gminy).	Koszt	48	50	50	50	50	
10.	Wielkość wydatków na remonty i modernizację, (w tym:)		693	690	690	685	680	
	Udział gminy – przypis funduszu remontowego (z funduszu remontowego ponoszone są koszty spłaty zaciągniętych kredytów przez Wspólnoty)		645	640	640	635	630	
11.	Inwestycje		-	-	1.000	2.000	3.000	
12.	Udział gminy w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi		640	640	640	640	630	
13.	Koszty bieżącej eksploatacji		90	90	85	85	85	