

UCHWAŁA NR 252/XLI/2022
RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 28 grudnia 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zambrów na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 1561, 2456) Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Prognoza dotycząca wielkości i liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2023-2027 (według stanu na 31 grudnia):

Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy ogółem (w m ²)	32.560	32.155	31.750	31.390	31.030
Ilość mieszkań (szt.)	784	775	766	758	750

2. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023 – 2027 będzie ulegał poprawie poprzez wymianę instalacji centralnego ogrzewania, wod –kan i elektrycznej:

Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Powierzchnia użytkowa mieszkań w których zostanie wykonana wymiana instalacji centralnego ogrzewania (w m ²)	1.400	3.400	1.000	700	700
Powierzchnia użytkowa mieszkań w których zostanie wykonana wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej (w m ²)	1.200	1.200	1.200	-	1.200
Powierzchnia użytkowa mieszkań w których zostanie wykonana wymiana instalacji elektrycznej WLZ (w m ²)	1.000	1.000	1.000	800	1.100

3. 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 kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców będzie prowadzona na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta na rzecz najemców określa odrębna uchwała Rady Miasta Zambrów.

3. Planuje się, że sprzedaż lokali w latach 2023–2027 kształtować się będzie na poziomie: 2023 r. - 11, 2024 r. - 9, 2025 r. - 9, 2026 r. - 8, 2027 r. - 8 lokali mieszkalnych.

§ 4. 1. Rada Miasta Zambrów uznaje za niezbędne ustalenie wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, 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 Miasta 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 ich wartość użytkową lokali.

3. Zmiana wysokości czynszu (wzrost) w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2023-2027 winna następować raz w ciągu roku kalendarzowego, aż do osiągnięcia pułapu, o którym mowa w ust.1, przy czym 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.

7. Obniżki czynszu mogą być przyznane najemcom spełniającym kryteria, o których mowa w ust. 5, zajmującym lokal, którego powierzchnia nie przekracza wartości wskazanych w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zm.).

8. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 5 nie dotyczą:

- 1) najmu socjalnego lokalu;
- 2) pomieszczeń tymczasowych.

§ 5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono spółce miejskiej - Zarząd Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Zambrowie. W latach 2023 – 2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 6. W latach 2023-2027 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 adaptacje lokali.

§ 7. 1. W celu pozyskania środków na polepszenie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta 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 Miasta.

3. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta uznaje się za celową 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 2023-2027 nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

6. Na umotywowany wniosek zarządzającego mieszkaniowym zasobem Miasta, 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. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

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

Przewodniczący Rady

Jacek Olszewski

**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 2022 roku przedstawia się następująco:

- 1) 33.056,79 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² stanowiąca własność Miasta – 100 %;
- 2) 33.056,79 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w instalację wodociągową i kanalizacyjną – 100 %;
- 3) 31.559,17 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w centralne ogrzewanie - 95 %;
- 4) 531,69 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w centralnie dostarczaną ciepłą wodę – 1,6 %;

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

- 1) 32.000 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² do wyposażenia w ciepłą wodę użytkową – 97 %;
- 2) 11.100 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² ze stolarką okienną do remontu i wymiany – 34 %;
- 3) 14.400 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazane jest malowanie klatek schodowych – 44 %;
- 4) 8.600 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana pokryć dachowych – 26 %;
- 5) 11.900 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji wodociągowo kanalizacyjnej – 36 %;
- 6) 7.200 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji centralnego ogrzewania – 22 %;
- 7) 9.500 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m², w których wskazana jest wymiana instalacji elektrycznej (WLZ) – 29 %;

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 2022 roku)

Lp.	Wyszczególnienie		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej	Pow. m ²	-	-	800	-	800
		Koszt	-	-	50	-	50
2.	Wymiana instalacji centralnego ogrzewanie	Pow. m ²	1.400	3.400	1.000	700	700
		Koszt	190	450	130	90	90
3.	Wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej	Pow. m ²	1.200	1.200	1.200	-	1.200
		Koszt	40	40	40	-	40
4.	Wymiana stolarki okiennej (wraz z refundacją)	Pow. m ²	1.000	1.000	800	900	1.000
		Koszt	45	45	35	40	40
5.	Wymiana instalacji elektrycznej	Pow. m ²	1.000	1.000	1.000	800	1.100
		Koszt	45	45	45	40	50
6.	Wymiana pokryć dachowych	Pow. m ²	1.500	4.500	1.300	-	1.300
		Koszt	60	180	50	-	50
7.	Malowanie klatek schodowych	Pow. m ²	800	700	800	800	800
		Koszt	40	35	40	40	40
8.	Chodniki i drogi	Pow. m ²	-	1.000	1.000	800	-
		Koszt	-	50	50	40	-
9.	Inne remonty (całość zasobów gminy).	Koszt	50	50	50	50	50
10.	Wielkość wydatków na remonty i modernizację, (w tym:)		660	660	660	660	650
	Udział gminy – przypis funduszu remontowego (z funduszu remontowego ponoszone są koszty spłaty zaciągniętych kredytów przez Wspólnoty)		610	610	610	610	600
11.	Udział gminy w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi		700	700	695	695	690
12.	Koszty bieżącej eksploatacji		90	90	85	85	85