



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 4 grudnia 2015 r.

Poz. 4026

UCHWAŁA NR XV/126/15 RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 26 listopada 2015 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewa na lata 2016 – 2020”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 150; zm. z 2015 r. poz. 1322) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewa na lata 2016 - 2020” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, nie wcześniej niż 1 stycznia 2016 r.

Przewodnicząca Rady Miasta Grajewa
Halina Muryjas - Rząsa

Załącznik do uchwały nr XV/126/15

Rady Miasta Grajewo
z dnia 26 listopada 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA
GRAJEWO NA LATA 2016-2020**

I. STAN ILOŚCIOWY I TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA

§ 1. 1. Stan lokali mieszkalnych Miasta, będących w administrowaniu Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie i innych zarządców na dzień 30.06.2015 roku, przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Stan techniczny mieszkań			Rodzaj mieszkań		Przewidziane budynki / mieszkania do rozbiórki w latach 2016-2020
	*	**	***	socjalne	pozostałe	
I) Liczba budynków (łącznie) - 75, w tym: a) administrowanych przez ZADM - 50 b) Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez zarządców i inne podmioty - 25						
II) Liczba m. komunalnych - 601 w tym: a) administrowane przez ZADM - w budynkach komunalnych - 326 - mieszkania nabyte przez UM w innych podmiotach - 19 b) mieszkania komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych innych zarządców - 256	20 20 20	52 49 49	529 276 257 19 253	57 57	544 288 269 19 256	8*/(20 mieszkań)

* stan zły - budynki przeznaczone do rozbiórki w latach 2016 - 2020.

** stan zadowalający - w najbliższym czasie (2-3 lat) zachodzi potrzeba dokonania niezbędnego remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku.

*** stan dobry - nie zachodzi pilna potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego obiektów (5 lat).

2. Okres eksploatacji zasobu mieszkaniowego, według stanu na 30.06.2015 r. przedstawia się następująco:

Okres	Budynki mieszkalne w szt.		Ogółem
	Budynki Miasta	Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta	
Do 1939 roku	42	4	46
lata 1940-1960	4	2	6
lata 1961-1980	3	19	22
lata 2013-2015	1	0	1
Razem:	50	25	75

3. Na dzień 30.06.2015 r. struktura rodzaju mieszkań komunalnych i powierzchni, przedstawia się następująco:

- mieszkania komunalne wraz z mieszkaniami komunalnymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych - 544 szt. o powierzchni – 22.791,33 m²,
- lokale socjalne – 57 szt. o powierzchni 1947,16 m².

Razem: 601 mieszkań o pow. użytkowej 24.738,49 m².

§ 2. Wyposażenie techniczne mieszkań komunalnych na dzień 30.06.2015 roku, przedstawia się następująco:

Wyposażenie techniczne	Lokale mieszkalne komunalne		Ogółem
	W budynkach Miasta	W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	
Mieszkania z c.o. i c.c.w.	52	201	253
Mieszkania z c.o.	61	35	96
Mieszkania z wodą i kanalizacją	186	20	206
Mieszkania z wodą	16	0	16
Mieszkania bez wyposażenia	30	0	30
Razem:	345	256	601

II. PROGNOZA DOT. WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W LATACH 2016-2020, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 3. Planowane jest zwiększenie zasobów mieszkaniowych Miasta w związku z:

- budową w latach 2016-2020 budynku mieszkalnego o pow. ok. 1500 m², obejmującego 32 lokale mieszkalne. Na ten cel przewiduje się zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Miasta z uwzględnieniem dofinansowania z dodatkowych środków zewnętrznych z Banku Gospodarstwa Krajowego na wsparcie tworzenia lokali.

§ 4. Planowane zmniejszenie zasobów mieszkaniowych nastąpi w wyniku:

- 1) sprzedaży 88 lokali mieszkalnych;
- 2) wyburzeń 20 lokali tj.:
 - w 2016 roku - Pl. Niepodległości 14 -15 – 4 lokale,
 - w 2017 roku - Józefa Piłsudskiego 5A – 1 lokal,
 - w 2018 roku - Traugutta 1 i 3 – 4 lokale,
 - w 2019 roku - Józefa Piłsudskiego 19 i 21 – 10 lokali,
 - w 2020 roku - Strażacka 17 – 1 lokal.

§ 5. Remonty i modernizacje budynków mieszkalnych będą wykonywane przede wszystkim w celu poprawy ich stanu technicznego, zapobiegania degradacji zasobów oraz poprawy wyposażenia technicznego, odpowiednio do uchwał Wspólnot Mieszkaniowych, potrzeb mieszkańców i możliwości finansowych Miasta.

§ 6. Stan techniczny budynków mieszkalnych będących w administrowaniu Zakładu ADM w 2015 roku oraz prognoza na lata 2016-2020 (wynikająca z planowania w tym okresie remontów i modernizacji) przewiduje się, że przedstawiać się będzie następująco:

Stan techniczny budynków	Prognoza stanu i liczby budynków na lata:					
	30.06.2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dobry	33	33	34*	32	32	32
Zadowolający	12	10	9	10	10	10
Zły	5	5	5	4	2	1
Razem:	50	48	48	46	44	43
Z poz. 2 i 3 - do rozbiórki	8	2	1	2	2	1

* - ujęto 1 budynek nowy, przewidziany do oddania do użytku w 2017 roku.

§ 7. Uzyskanie wymienionych w § 6 zmian w stanie technicznym budynków przewiduje się poprzez:

- 1) wykonanie niezbędnych remontów głównych budynków, umożliwiających zakwalifikowanie ich do wyższej kategorii stanu technicznego oraz poprzez rozbiórkę budynków o złym stanie technicznym:
 - a) w 2016 roku - wyburzenie budynków przy ul. Pl. Niepodległości 14-15 (zmniejszenie o dwa budynki o zadowolającym stanie technicznym),
 - dokonanie dobudowy klatki schodowej do budynku Piłsudskiego 3 w związku z wyburzeniem budynku nr 15 przy Pl. Niepodległości,

- wykonanie wyburzeń budynków gospodarczych przynależnych do wyburzonych budynków,
 - wykonanie docieplenia i elewacji ścian na budynku ul. Konstytucji 3-go Maja 21A oraz budynku przy ul. Kilińskiego 5,
- b) w 2017 roku - wyburzenie budynku przy ul. Piłsudskiego 5A (zmniejszenie o jeden budynek o zadowalającym stanie technicznym),
- wykonanie wyburzeń budynków gospodarczych przynależnych do wyburzonego budynku,
 - oddanie do użytku nowo wybudowanego budynku (planowanego na rok 2017) zwiększy o 1 liczbę budynków o dobrym stanie technicznym,
 - wykonanie docieplenia oraz elewacji na ścianach podłużnych (od podwórka) na budynkach nr 3, 5, 7-9 przy ul. Józefa Piłsudskiego,
- c) w 2018 roku - wyburzenie budynków przy ul. Traugutta 1, 3 (zmniejszenie o dwa budynki o dobrym stanie technicznym), ze względu na planowaną rewitalizację Placu Niepodległości,
- wykonanie wyburzeń budynków gospodarczych przynależnych do wyburzonych budynków,
 - wykonanie wymiany na budynku mieszkalnym, pokrycia dachowego z eternitu oraz skorodowanej blachy na blachę dachówkopodobną, powlekaną na Placu Niepodległości 5A i 5, (zmiana stanu technicznego ze złego na zadowalający), łącznie z remontem więźby dachowej, kominów i uzupełnieniem obróbek blacharskich,
- d) w 2019 roku - wyburzenie budynku przy ul. Piłsudskiego 19 i 21 co pozwoli na zmniejszenie o dwa budynki o słabym stanie technicznym,
- wykonanie wyburzeń budynków gospodarczych przynależnych do wyburzonych budynków,
 - wykonanie docieplenia oraz elewacji ścian na budynku przy ul. Dwornej 2,
 - wykonanie docieplenia oraz elewacji ścian na budynku przy Pl. Niepodległości 10,
- e) w 2020 roku - wyburzenie budynku przy ul. Strażackiej 17 (zmniejszenie o jeden budynek o złym stanie technicznym),
- wykonanie docieplenia i elewacji na 2 budynkach (Ełcka 5 oraz Kopernika 13),
 - wykonanie wymiany pokryć dachowych na 2 budynkach, z eternitu na blachę dachówkopodobną, powlekaną (przy ul. dr. Tadeusza Nowickiego 2 i Kilińskiego 11), połączone z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich;
- 2) modernizacje obiektów i instalacji w budynkach o średnim i dobrym stanie technicznym, podwyższające standard mieszkań oraz poprawiające warunki zamieszkiwania lokatorów
- a) w 2016 roku - realizacja wykonania zewnętrznej i wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej do budynków nr 2 i 2A przy ul. Kolejowej i M. Buczka 9,
- b) w 2017 roku - wykonanie instalacji c.o. i c.c.w. wraz z licznikami ciepła i zaworami termostatycznymi w budynku nr 3, 5, 7-9 przy ul. Józefa Piłsudskiego oraz Placu Niepodległości 17,
- c) w 2018 roku - wykonanie instalacji c.o. w budynku nr 8-10 przy ul. Kopernika,
- d) w 2019 roku - wykonanie przyłączy oraz wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych w budynku przy ul. Sportowej 6A - 10 mieszkań,
- e) w 2020 roku - wykonanie zewnętrznej i wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej do budynku nr 2 i 3 przy dr. Tadeusza Nowickiego;

3) remonty zapobiegawcze oraz modernizacje obiektów oraz urządzeń technicznych budynków, umożliwiające utrzymanie obiektów w dotychczasowym, dobrym i średnim stanie technicznym:

a) w 2016 roku - wykonanie remontu schodów z obłożeniem ich płytką kamienną na 2 budynkach (Kolejowa 2 i 3),

- dokonanie wymiany drzwi wejściowych do 2 budynków (Konstytucji 3-go Maja 21A i Elcka 5),
- malowanie klatek schodowych w 2 budynkach (Kopernika 8-10 i Konstytucji 3-go Maja 21A),
- wymiana okien (z rejestru osób oczekujących na wymianę),

b) w 2017 roku - wykonanie remontu kominów z wymianą obróbek blacharskich na budynku nr 8-10 przy ul. Kopernika,

- wykonanie wymiany drzwi wejściowych do budynku przy ul. dr. Tadeusza Nowickiego 3,
- wymiana okien (z rejestru osób oczekujących na wymianę),

c) w 2018 roku - odnowienie elewacji budynku przy ul. Kolejowej 3,

- wykonanie wymiany drzwi wejściowych do budynku przy ul. Kilińskiego 5,
- wymiana okien (z rejestru osób oczekujących na wymianę),

d) w 2019 roku - malowanie klatek schodowych w 4 budynkach (Elcka 1, Kilińskiego 5 oraz Józefa Piłsudskiego 3, 5 i 7-9),

- wykonanie wymiany eternitu, docieplenie ścian oraz wykonanie elewacji na ścianach podłużnych z ewentualnym odtworzeniem detali elewacji na budynku nr 8-10 przy ul. Kopernika,
- wymiana okien (z rejestru osób oczekujących na wymianę),

e) w 2020 roku - wykonanie przebudowy przyłączy sanitarnych do budynków przy ul. Piłsudskiego 3, 5,

- kontynuacja wymiany eternitu, docieplenia ścian z odtworzeniem detali na elewacji oraz wykonaniem elewacji na budynku Kopernika 8-10 (zakończenie robót),
- wymiana okien (z rejestru osób oczekujących na wymianę);

4) inspirowanie realizacji remontów w budynkach Wspólnotach Mieszkaniowych, administrowanych przez Zarządców Wspólnot Mieszkaniowych w kierunku dalszej poprawy stanu technicznego i estetyki budynków oraz nieruchomości wspólnych, poprzez podejmowanie uchwał.

§ 8. Ze względu na konieczność zabezpieczenia coraz większej ilości lokali socjalnych oraz ze względu na dokonywaną sprzedaż mieszkań komunalnych i modernizację obiektów podwyższającą standard mieszkań, w kolejnych latach będą zachodziły zmiany w strukturze wyposażenia technicznego lokali oraz w ilości mieszkań komunalnych i lokali socjalnych. Prognozę tych zmian przedstawia poniższe zestawienie:

Wypożyczenie techniczne lokali	Rok 2015		Rok 2016		Rok 2017		Rok 2018		Rok 2019		Rok 2020	
	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.
Mieszkania z pełnym wypos. tech.(c.o., c.c.w. i c.w.)	6*	343	6	343	10	395	13	415	13	415	13	415
Mieszkania z wodą i kanalizacją:	36	186	40	190	76	132	74	111	74	101	75	106
Lokale bez wyposażenia technicznego:	15	15	8	10	8	7	4	7	4	7	3	1
RAZEM lokale:	57	544	54	543	94	534	91	533	91	523	91	522

* kotłownie lokalne - indywidualne

Przewiduje się, że liczba lokali socjalnych w latach 2016-2020 wzrośnie według stanu na dzień 30.06.2015 roku z 57 do 91 na koniec 2020 roku. Na lokale socjalne przeznaczone zostają lokale, głównie w budynkach, położonych przy ul. Dolnej, M. Buczka, Traugutta, Józefa Piłsudskiego 18 i Sportowej 6A.

§ 9. Koszty związane z utrzymaniem lokali socjalnych (bez usług komunalnych) oraz z likwidacją zagrożeń i usuwaniem niejednokrotnie skutków dewastacji w okresie ostatnich 3 lat (średnie) wynosiły:

- w 2012 roku (47 lokali) – 83.172 zł,
- w 2013 roku (57 lokali) – 121.797 zł,
- w 2014 roku (57 lokali) – 127.351 zł.

W latach 2012-2014 koszty utrzymania lokali socjalnych będą wzrastały na skutek zwiększenia ilości i powierzchni użytkowej lokali oraz przekazania w lutym 2012 r. do eksploatacji budynku komunalnego wybudowanego na zasadach preferencyjnego kredytu. Przewiduje się, że koszty utrzymania zwiększającej się liczby lokali socjalnych w latach 2016-2020 będą wzrastać i wyniosą:

- w 2016 roku (54 lokale) – 124.000 zł,
- w 2017 roku (94 lokali) – 228.000 zł,
- w 2018 roku (91 lokali) – 228.000 zł,
- w 2019 roku (91 lokali) – 228.000 zł,
- w 2020 roku (91 lokali) – 228.000 zł.

Ponieważ koszty powyższe powodować będą zwiększający się z roku na rok deficyt, w celu zapewnienia obsługi oraz utrzymania lokali socjalnych, niezbędne będą w poszczególnych latach 2016-2020 dotacje z budżetu Miasta na pokrycie zwiększających się kosztów utrzymania tych lokali, w podanych wyżej kwotach.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I PRZEBUDÓW WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI NA LATA 2016-2020

§ 10. Ustala się plan remontów i przebudów na lata 2016-2020, który przedstawia poniższe zestawienie:

Rodzaji zakres robót	Rok 2016		Rok 2017		Rok 2018		Rok 2019		Rok 2020	
	Ilość obiektów	wart. w tys. zł	Ilość obiektów	wart. w tys. zł	Ilość obiektów	wart. w tys. zł	Ilość obiektów	wart. w tys. zł	Ilość obiektów	wart. w tys. zł
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
Wymiana pokrycia dachów wraz z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich	-	-	-	-	2	30 M*	-	-	2	70 M*
Wykonanie elewacji wraz z ociepleniem budynków mieszkalnych - inwestycje	2	100 M*	3	70 M*	1	40 M*	2	100 M*	2	80 M*
Wybudowanie klatki schodowej - inwestycje	1	20M*	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i c.c.w. - inwestycje	-	-	4	250 M*	1	250 M*	-	-	-	-
Wykonanie instalacji wod.kan	3	30	-	-	-	-	1	15	2	20
Wykonanie lub przebudowa przyłączy kan.	-	-	-	-	-	-	-	-	2	5
Remont kominów	-	-	1	10	-	-	-	-	-	-
Malowanie klatek schodowych	2	20	-	-	-	-	5	25	-	-
Remont lokali z odzysku		32		30		35	*	28		32
Wymiana okien w mieszkaniach najemców		20		20		20		20		20
Usunięcie eternitu z budynku Kopernika 8-10 wraz z wyk. elewacji wg uzgodnienia z konserwatorem (dwa etapy) - inwestycje		-	-	-	-	-	1	300 M*		250 M*
Wymiana drzwi do budynków	2	6	1	4	1	3	-	-	-	-
Remont schodów i podestów	2	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Przebudowa pieców i kominów		40		35		30		30		30
Rozbiórki (wyburzenia) budynków mieszkalnych i pomieszczeń gospodarczych)	2	10	2	10	3	10	4	30	1	5

Odpisy na fundusz remontowy zasobu gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych		240		230		220		210		200
Ogółem:		523		659		638		758		712
W tym finansowane bezpośrednio ze środków Miasta		120		320		320		400		400

M* - finansowane przez Miasto

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ MIESZKAŃ W LATACH 2016-2020

§ 11. 1. Miasto Grajewo w latach 2016-2020 będzie prowadzić sprzedaż mieszkań komunalnych na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta wydanej w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. Aktualnie obowiązuje w tym zakresie uchwała Nr XI/74/11 Rady Miasta Grajewie z dnia 26 sierpnia 2011 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, z późniejszymi zmianami.

2. Tryb oraz zasady zbywania mieszkań, zgodne będą z obowiązującymi przepisami (obecnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774).

3. Po analizie wielkości sprzedaży mieszkań w zasobach komunalnych w latach 2011-2014 szacuje się, że w latach 2016-2020 zostaną sprzedane 88 mieszkania, z tego w:

- 2016 roku - 14,
- 2017 roku - 22,
- 2018 -17,
- 2019 -17,
- 2020 - 18 mieszkań.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZÓW

§ 12. Stawka czynszu winna być utrzymana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, w szczególności z kosztami zarządzania nieruchomością, konserwacji i bieżących napraw. Poziom podwyżek dyktuje w przeważającej mierze istniejąca sytuacja ekonomiczna gospodarki zasobami mieszkaniowymi miasta, jak również struktura zasobu, potrzeby remontowe i inflacja.

§ 13. Najemca, oprócz czynszu, zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawy do lokalu: energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych niezależnych od właściciela, tylko w wypadkach gdy nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą przedmiotowych usług.

§ 14. Wysokość czynszu wylicza się w oparciu o metodę stawki wyjściowej ustalonej dla mieszkania wyposażonego w wodę i kanalizację odnoszącej się do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie. Stawki dla pozostałych kategorii lokali są ustalane z uwzględnieniem procentowego zróżnicowania uzależnionego od czynników obniżających i podwyższających, o których mowa w § 15.

§ 15. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali dla potrzeb ustalenia stawek czynszu:

L.p.	Czynniki obniżające	%
1.	Lokal usytuowany w budynku położonym na peryferiach miasta	1
2.	Lokal położony na parterze, poddaszu lub IV piętrze (bez wody) w budynkach wyższych niż dwukondygnacyjne	2
3.	Lokal bez instalacji zimnej wody	20
4.	Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	15
5.	Lokal położony w budynku o stanie technicznym gorszym niż średni bądź w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	5
L.p.	Czynniki podwyższające	%
1.	Lokal położony w budynku w centrum przy głównych ulicach miasta lub na osiedlach mieszkaniowych	1
2.	Lokal położony na I lub II piętrze w budynkach wyższych niż dwupiętrowe, wyposażony co najmniej w instalację wodno-kanalizacyjną	2
3.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	25
4.	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody	15

§ 16. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, tj. do dwóch lat, a stawka czynszu nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta.

2. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się na czas nie dłuższy niż rok, a czynsz za ten lokal, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy, stosując stawkę czynszu analogicznie jak w przypadku lokalu socjalnego.

§ 17. 1. Wysokość czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w wyniku waloryzacji nie może przekroczyć poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa podlaskiego zgodnie z wartością ustaloną w obwieszczeniu Wojewody Podlaskiego.

2. W latach 2016-2020 waloryzacja stawek czynszu (wzrost) w mieszkaniowym zasobie Miasta Grajewa winna następować raz w ciągu roku kalendarzowego nie mniej niż o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. Odstąpienie od waloryzacji, o której mowa w ust. 2 jest możliwe w przypadku, gdy koszty jej wprowadzenia przewyższą przychody z waloryzacji lub maksymalna stawka czynszu ustalona w wyniku waloryzacji przekroczyłaby poziom 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa podlaskiego.

§ 18. Stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

§ 19. Utrzymanie stawek czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych.

§ 20. 1. Przyjmuje się, że Miasto ma możliwość stosowania obniżek czynszu na wniosek najemcy ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) 50% gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

3. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 przysługują najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z wyłączeniem najemców lokali socjalnych oraz podnajemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Miasto od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

4. Zastosowanie obniżek czynszu uzależnione jest od wysokości posiadanych przez Miasto środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

5. Przyznana obniżka podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach stanowi okres dwumiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie 3 miesięcy od dnia otrzymania ulgi powoduje jej wygaśnięcie.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W TYM ZAKRESIE W KOLEJNYCH LATACH

§ 21. W latach 2016-2020 planuje się w obecnym stanie prawnym utrzymać formę zakładu budżetowego, jako jednostki organizacyjnej zarządzającej lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewa. Taka forma organizacyjna zapewnia realizację zadań własnych miasta w sposób optymalny, zapewniający efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych.

§ 22. Kontynuowanie pełnienia przez Zakład ADM funkcji reprezentanta Miasta, jako właściciela we Wspólnotach Mieszkaniowych, pozwalać będzie na kontrolę merytoryczną podejmowanych przez Wspólnoty uchwał i wydatkowanych środków pieniężnych z funduszu remontowego, w którym Miasto ma udział.

§ 23. W latach 2016-2020 przewiduje się kontynuowanie powierzonego Zakładowi ADM zadania wykonywania adaptacji lokali i budynków na cele mieszkaniowe. Pozostawienie w jednym podmiocie ustalania potrzeb w zakresie lokali (tego typu zadań), pozwoli na szybką i bezkolizyjną realizację oraz bezproblemową eksploatację pozyskiwanych zasobów.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2016-2020

§ 24. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Grajewo oraz dzierżaw nieruchomości,
- odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali,
- środki z budżetu Miasta w formie dotacji przedmiotowej z uwzględnieniem utrzymania lokali socjalnych,
- środki pozyskiwane bezpośrednio z budżetu Miasta na wydatki inwestycyjne związane z trwałym ulepszeniem budynków, lokali stanowiących własność Miasta Grajewo.

§ 25. Ustala się możliwość zaciągania przez Miasto Grajewo:

- a) preferencyjnych kredytów przewidzianych dla budownictwa mieszkaniowego,
- b) kredytów na remonty budynków mieszkalnych wspólnie ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, w części przypadającej na lokale komunalne,

VIII. PLANOWANA 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, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE NA LATA 2016 - 2020

§ 26. Przewiduje się wydatki na bieżącą eksploatację, remonty i przebudowy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z właścicieli, w następujących wielkościach (w tys. zł):

- przewidywane koszty na utrzymanie zasobu komunalnego budynków i mieszkań w tys. zł.

Planowane koszty w latach	2016	2017	2018	2019	2020
Bieżąca eksploatacja	1071	1098	1124	1150	1177
Remonty	373	339	348	358	362
w tym: odpis na fundusz remontowy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	240	230	220	210	200
Inwestycje	150	320	290	400	350
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z właścicieli	200	195	190	185	170
Ogółem planowane koszty	1794	1952	1952	2093	2059
W tym: środki z Miasta na remonty i inwestycje	120	320	320	400	400

IX. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA, A W SZCZEGÓLNOŚCI:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali,
- b) planowana sprzedaż lokali.

§ 27. 1. W latach 2016-2020 Miasto Grajewo będzie podejmować działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

2. Miasto Grajewo ograniczać będzie stary (o złym stanie technicznym) zasób mieszkaniowy do lokali uznanych za niezbędne dla prawidłowego pełnienia przez Miasto przypisanych mu zadań publicznych poprzez rozbiórkę budynków o najgorszym stanie technicznym, których remont okaże się nieopłacalny oraz sprzedaż mieszkań zbędnych z punktu widzenia sprawności i ciągłości wykonywania zadań przez Miasto. Dokonywać będzie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

3. Miasto Grajewo będzie dążyć do pozyskania zewnętrznych środków finansowych umożliwiających budowę nowych lokali mieszkalnych.

4. Miasto Grajewo będzie prowadzić racjonalną politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta na odpowiednim poziomie technicznym, estetycznym i użytkowym.

5. Za celowe uznaje się promowanie programu „Odpracowanie zaległości czynszowych” wprowadzonego Zarządzeniem nr 35/15 Burmistrza Miasta Grajewo w dniu 17 lutego 2015 roku, umożliwiającego spłatę zaległych zobowiązań z tytułu czynszu w formie świadczeń rzeczowych. Z powyższej formy, na dzień 30.06.2015 roku skorzystało 12 osób, które odpracowały zaległość (łącznie) na kwotę 20.180,00 zł. Realizacja założeń uregulowania zaległości czynszowych przez najemców, w formie świadczenia rzeczowego, ma na celu zmniejszenie wysokości zaległości czynszowych w zasobach komunalnych Miasta Grajewo.

6. Przewiduje się zaktywizowanie pomocy przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności, jak również z innych powodów. Skuteczna polityka zamiany lokali ma na celu pomoc także zadłużonym najemcom i możliwość uzyskania lokalu umożliwiającego poprawę warunków mieszkaniowych.

7. W zasobach mieszkaniowych dotychczas nie zdołano zabezpieczyć wolnych lokali zamiennych na wykwaterowania osób z lokali w związku z głównymi remontami i rozbiórkami budynków. Uwzględniając prognozę dotyczącą zmniejszania się lokali ze względu na konieczne rozbiórki, w latach 2016-2020 przewidywane są następujące potrzeby lokali zamiennych na wykwaterowania z uwzględnieniem liczby osób w rodzinach podlegających przekwaterowaniu:

ROK	Liczba potrzebnych lokali	Wielkość lokali zamiennych				Ilość osób
		1 pokój i kuchnia	2 pokoje i kuchnia	3 pokoje i kuchnia	4 pokoje i kuchnia	
2016	4	-	3	1	-	11
2017	1	-	-	1	-	4
2018	4	1	2	1	-	8
2019	10	3	-	5	2	20
2020	1	-	-	-	1	5
Ogółem:	20	4	5	8	3	48

8. Złagodzenie problemu zapewnienia lokali zamiennych pod rozbiórkę i inne niezbędne cele takie jak, przekwaterowania osób w związku z ujawnieniem zagrożeń technicznych w budynkach, klęski żywiołowej, itp. może nastąpić po wybudowaniu w 2016-2020 roku budynku komunalnego. Przewiduje się, że nastąpi również wydzielenie w ramach zasobu mieszkaniowego 1-2 lokali zamiennych o charakterze rotacyjnym lub podpisanie porozumień z innymi podmiotami na wynajęcie lokali zamiennych.

9. Planuje się utworzenie jednego pomieszczenia tymczasowego w istniejącym zasobie Miasta.

10. Zarówno sprzedaż lokali (88 szt.), o których mowa w § 4 punkt 1 „Programu...”, jak i wyburzenie (20 szt.) mieszkań, o którym mowa w § 4 punkt 2 „Programu ...”, spowoduje ogółem zmniejszenie liczby mieszkań o 108. W związku z budową budynku komunalnego liczba mieszkań zwiększy się o 32. Reasumując, zasób komunalny na koniec 2020 r. zmniejszy się o 76 mieszkań.

Koszty utrzymania zasobów będą wzrastały przede wszystkim na skutek przekształcania kolejnych mieszkań na lokale socjalne w związku z budową nowego budynku. Należy nadmienić, iż przez 15 lat od dnia rozliczenia kosztów budowy budynku mieszkalnego, Miasto nie może zbyć lub zmienić przeznaczenia lokali socjalnych utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.