

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY MIASTA KOLNO

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Kolno na lata 2022 - 2026

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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kolno na lata 2022-2026 w formie załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVI/192/22 Rady Miasta Kolno z dnia 4 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Kolno na lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 1115).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kolno.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Mariusz Rakowski

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kolno na lata 2022 - 2026

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Obowiązek uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 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 2022 r. poz. 172).

2. Wskazana w ust. 1 ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się nieruchomości stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach 2022-2026

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta według stanu na 31 grudnia 2021 r. tworzy 120 lokali, z tego 56 lokali znajduje się w budynkach będących w 100 % własnością Miasta, a 64 lokali w Wspólnotach Mieszkaniowych.

2. Szczegółowy wykaz przedstawiają poniższe tabele.

Lp.	Wielkość zasobów	Lokale ogółem	W tym najem socjalny	Pow. użytkowa ogółem w m ²
1.	w budynkach będących w 100% własnością Miasta	56	27	2210,61
2.	w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	64	4	2559,51
	RAZEM	120	31	4770,12

§ 3. 1. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2022 -2026 przyjęto po uwzględnieniu:

- 1) średniorocznego odzysku lokali mieszkalnych do swobodnego dysponowania z przeznaczeniem do sprzedaży,
- 2) średniorocznego wykupu lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców.

2. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	lokale mieszkalne	89	84	79	75	71	67
2.	najem socjalny	31	31	31	31	31	31
3.	pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	1	1	1
Razem		120	115	110	107	103	99

§ 4. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków,
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali,
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

2. Z ogólnej liczby budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta:

- a) 100,0 % podłączonych jest do miejskiej sieci wodociągowej,

- b) 100,0% podłączonych jest do kanalizacji miejskiej,
 c) 0,0 % podłączonych jest do sieci gazowej,
 d) 89,9 % podłączonych jest do miejskiej sieci ciepłej.

3. Prognozę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela. Użyte w zestawieniu określenia oznaczają:

- a) stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga żadnych prac remontowo-budowlanych,
 b) stan zadawalający – elementy konstrukcyjne budynku są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić,
 c) stan zły – uszkodzone elementy konstrukcyjne, konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego lub rozbiórki.

Lp.	Adres /ulica i nr budynku/	Pow. użytkowa lokali w m ²	Stan techniczny				
			2022	2023	2024	2025	2026
1.	Ks. Janusza 3	416,69	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry
2.	Ks. Janusza 5	229,98	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry
3.	Ks. Janusza 7	319,07	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
4.	Ks. Janusza 14	158,00	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
5.	Ks. Janusza 16	359,80	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
6.	Plac Wolności 24	134,96	dobry	dobry	dobry	dobry	zadawalający
7.	Marii Dąbrowskiej 2	61,79	zły	rozbiórka budynku			
8.	Łąkowa 1	530,32	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry
	Razem:	2210,61					

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2022-2026.

§ 5. Analizę potrzeb remontowych przedstawiona jest w poniższej tabeli

Lp.	Adres budynku	Zakres robót do wykonania	Pilność remontu
1.	Ks. Janusza 3	- remont klatki schodowej - remont instalacji wod-kan. - remont instalacji elektrycznej	III II II
2.	Ks. Janusza 5	- remont klatki schodowej - remont instalacji wod-kan. - remont instalacji elektrycznej	II II II
3.	Ks. Janusza 7	- remont klatki schodowej - remont instalacji wod-kan. - remont instalacji elektrycznej	II II II

4.	Ks. Janusza 14	- remont instalacji elektrycznej	III
5.	Ks. Janusza 16	- remont instalacji wod-kan. - remont instalacji elektrycznej	III I
6.	Plac Wolności 24	- remont klatki schodowej	III
7.	Łąkowa 1	- remont klatki schodowej	II
8.	M. Dąbrowskiej 2	- budynek do rozbiórki lub kapitalnego remontu	

§ 6. 1. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2022-2026 uwzględnia wyłącznie wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na ten cel z budżetu Miasta.

2. Zadania związane z realizacją remontów, modernizacji i wyburzeń budynków obejmować będą:

- 1) roboty zabezpieczające w budynkach wynikające z przeglądów 5-letnich, ekspertyz technicznych i dokumentacji projektowej,
- 2) remonty instalacji elektrycznej,
- 3) remonty instalacji wod. – kan.,
- 4) remonty pustostanów,
- 5) roboty ogólnobudowlane,
- 6) roboty rozbiórkowe.

§ 9. Plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych na lata 2022-2026 przedstawia poniższa tabela

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe i inwestycyjne w tys. zł					Razem
		2022	2023	2024	2025	2026	
I.	REMONTY						
1.	Kominy						
2.	Dachy						
3.	Elewacje						
4.	Stolarka okienna i drzwiowa						
5.	Klatki schodowe			30	50	50	130
6.	Instalacja elektryczna		50	50	50	50	200
7.	Instalacja wod-kan.				50	100	150
8.	Roboty ogólnobudowlane	10	20	20	20	20	90
Razem:		10	70	100	170	220	570

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026

§ 7. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w Mieście określa odrębna uchwała Rady Miasta Kolno.

2. W latach 2022-2026 zakłada się sprzedaż dotychczasowym najemcom lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026 zawiera poniższa tabela. Wielkość sprzedaży wyszacowano na podstawie ilości sprzedanych lokali mieszkalnych w latach ubiegłych.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026

Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych						
Rok	2022	2023	2024	2025	2026	Razem
Wielkość sprzedaży	5	5	4	4	4	22

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Ustala się obowiązujące na terenie Miasta Kolno zasady polityki czynszowej w stosunku do mieszkaniowego zasobu zakładając, że wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków mieszkalnych komunalnych.

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny.

§ 10. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta.

2. Burmistrz Miasta ustala stawki czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

§ 11. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Podlaskiego. Określona stawka nie powinna przekraczać w skali roku 3 % tej wartości.

§ 12. 1. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków. Wysokość poszczególnych czynników przedstawia poniższa tabela.

2. W związku ze zwartą zabudową miasta i bliskimi odległościami do zakładów użyteczności publicznej oraz zbliżonego stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach miasta, czynniki podwyższające i pomniejszające stawkę bazową ustala się w następujący sposób:

LP.	Czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej	Podwyższające o %	Obniżające o %
1.	Stawka bazowa – lokale z wyposażeniem standardowym (instalacja wodociągowa zimnej wody, kanalizacja, łazienka, ogrzewanie piecowe)	0	0
2.	Położenie budynku w mieście	0	0
3.	Położenie lokalu w budynku	0	0
4.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę	50	0
5.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie bez ciepłej wody	30	0
6.	Lokal wyposażony tylko w urządzenia wodnokanalizacyjne	0	30
7.	Stan techniczny budynku	0	0

3. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać 30% stawki bazowej czynszu dla lokali komunalnych.

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

§ 13. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Kolno administrowany jest przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Kolnie Sp. z o.o. .

2. Administrator zobowiązany jest:

- 1) utrzymywać budynki, lokale mieszkalne i użytkowe oraz ich otoczenie w należywym stanie-technicznym i estetycznym w zakresie należącym do wynajmującego,

- 2) prowadzić postępowania o udzielanie zamówień publicznych w zakresie robót-remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawierać umowy z wykonawcami,
- 3) zawierać umowy najmu na lokale mieszkalne i socjalne z najemcami,
- 4) zawierać umowy najmu na lokale użytkowe,
- 5) prowadzić dokumentację związaną z gospodarką lokalową w szczególności: najmem, obsługą finansową w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych.

3. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto jest udziałowcem, zarządzają osoby wybrane na podstawie uchwał członków poszczególnych wspólnot.

4. W zebraniach wspólnot mieszkaniowych w głosowaniu nad uchwałami, miasto reprezentowane jest przez pełnomocnika – osobę uczestniczącą, która poprzez swoje działania we wspólnotach powinna dążyć do obniżania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kontrolować zasadność podnoszenia zaliczek oraz prawidłowość rozliczenia udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

5. Do kompetencji organu stanowiącego Miasta należy ustalanie zasad polityki czynszowej, będących częścią składową Programu, a także podejmowanie odrębnych uchwał w sprawie zasad wynajmu oraz zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. Nie przewiduje się w okresie objętym Programem zmian w sposobie zarządzania i administrowani mieszkaniowym zasobem Miasta.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026.

§ 14. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) środki pochodzące z budżetu Miasta, w tym wydatki na pokrycie kosztów inwestycji i modernizacji.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje pochodzące z budżetu Państwa oraz z Unii Europejskiej,
- 2) preferencyjne kredyty ,
- 3) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa socjalnego,
- 4) dofinansowania pochodzące z banków, funduszy itp.,
- 5) kredyty komercyjne.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2022-2026, 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.

§ 15. 1. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach 2022-2026 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego oraz inflacji.

2. Prognozę kosztów bieżącej eksploatacji zasobów mieszkalnych w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rok	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych w zł	Wskaźnik inflacji	Źródło finansowania
1.	2021	108 221		Przychody z czynszów i budżet miasta
2.	2022	115 123	8,0	
3.	2023	116 396	5,0	
4.	2024	117 306	4,0	

5.	2025	116 951	3,0
6.	2026	116 496	3,0

§ 16. 1. Wysokość wydatków na pokrycie kosztów remontów, modernizacji oraz inwestycji w okresie obowiązywania Programu przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rok	Koszty remontów w tys. zł	Koszty modernizacji w tys. zł	Wydatki inwestycyjne w tys. zł
1.	2022	10	0	0
2.	2023	70	0	0
3.	2024	100	0	0
4.	2025	170	0	0
5.	2026	220	0	0
	RAZEM	570	0	0

2. Zakłada się, że w latach 2022-2026 podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będą rosnące wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali użytkowych oraz środki własne z budżetu Miasta.

§ 17. 1. Roczne koszty związane z zarządem nieruchomościami wspólnymi określane są raz w roku uchwałami Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych.

2. Udział Miasta w utrzymaniu nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2021 roku wyniósł 6 180 zł. W latach 2022-2026 przewiduje się wzrost kosztów o procentowy wskaźnik inflacji zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Rok	Wskaźnik inflacji	Koszty w zł
1.	2021		6 180
2.	2022	8,0	6 674
3.	2023	5,0	7 008
4.	2024	4,0	7 288
5.	2025	3,0	7 507
6.	2026	3,0	7 732

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

§ 18. 1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
- 2) poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 3) zamiana statusu lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
- 4) bieżąca skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalach, mających na celu podniesienie standardu technicznego,
- 6) podział lokali mieszkalnych o dużej powierzchni użytkowej na mniejsze,
- 7) pomoc mieszkańcom w dokonywaniu dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych,
- 8) zamianę lokali mieszkalnych podlegających prywatyzacji w przypadku gdy najemca nie zamierza skorzystać z prawa pierwokupu nabycia zajmowanego lokalu,
- 9) poprawa estetyki otoczenia budynków.

2. Należy dążyć do zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Miasta poprzez sprzedaż ostatnich lokali będących własnością Miasta. Najemcom, którzy nie skorzystali z oferty pierwszeństwa zakupu lokalu położonego w budynkach należących do wspólnoty mieszkaniowej można wypowiedzieć umowę najmu oferując lokal zamienny, a zwolniony lokal mieszkalny:

- 1) wynająć w wyniku zamiany osobie , która chce skorzystać z pierwszeństwa w wykupie lokalu, lecz zamieszkuje w budynku w którym lokale nie są przeznaczone do zbycia,
- 2) przeznaczyć do zbycia w przetargu nieograniczonym.

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenie minimum pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem nakłada na gminy 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172). W związku z uwagami przekazanymi przez Wydział Kontroli i Nadzoru Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego do wcześniej podjętej uchwały w sprawie programu w celu uniknięcia zmian dokonano całościowej jej nowelizacji.