

UCHWAŁA NR XXI/155/20
RADY MIASTA SEJNY

z dnia 29 lipca 2020 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sejny

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz 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 2020 r. poz. 611) Rada Miasta Sejny uchwala, co następuje.

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Sejny na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sejny.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Sejny


Jolanta Beata Bagińska

Załącznik do uchwały Nr XXI/155/20

Rady Miasta Sejny

z dnia 29 lipca 2020 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
ZASOBEM MIESZKANIOWYM MIASTA SEJNY NA LATA 2020 — 2024
Stan zasobu mieszkaniowego i prognoza**

§ 1. Zasób mieszkaniowy Miasta Sejny w chwili opracowania niniejszego programu liczył łącznie 121 mieszkań o powierzchni użytkowej 4513,37 m², w tym 82 mieszkania (68% zasobu) w budynkach będących w całości własnością Miasta, zaś 39 mieszkań (32% zasobu) w budynkach będących wspólną własnością wielu osób tworzących tzw. wspólnoty mieszkaniowe.

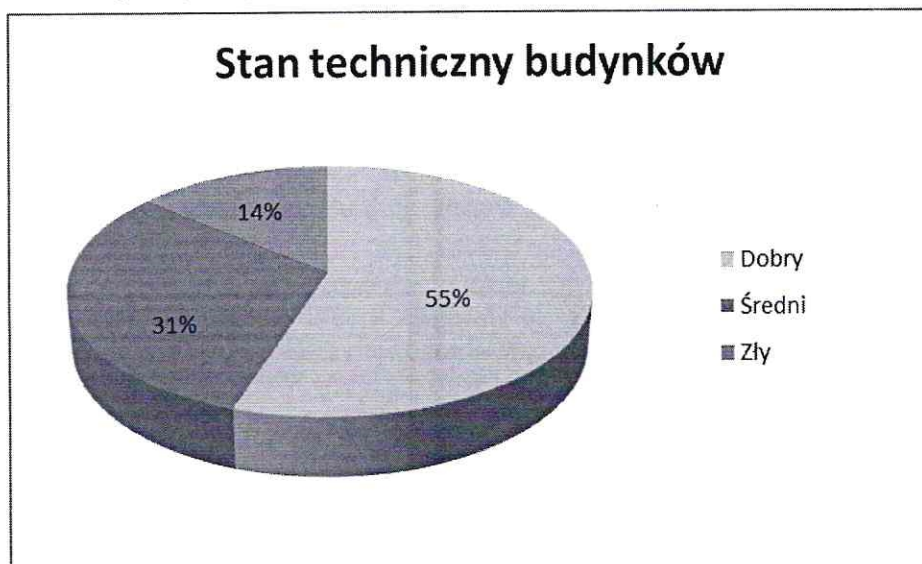


Źródło: Opracowanie własne

§ 2. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe są z reguły nowsze i przeciętnie w lepszym stanie niż pozostałe, zarządzane w całości przez samorząd. W posiadanej dokumentacji stan 5 budynków z tych ostatnich został określony, jako zły. Są to następujące budynki:

- 1) przy ul. 1 Maja 16,
- 2) przy ul. J. Piłsudskiego 4a,
- 3) przy ul. J. Piłsudskiego 8,
- 4) przy ul. J. Piłsudskiego 14a,
- 5) przy ul. J. Słowackiego 17.

Cztery pierwsze z wyżej wymienionych budynków były w przeszłości kwalifikowane do rozbiórki. Ponadto do rozbiórki był rozważany budynek położony przy ul. 1 Maja 16 (obecnie stan określany, jako średni).



Źródło: Opracowanie własne

Powyższy wykres przedstawia procentowy podział budynków ze względu na stan techniczny, ok 55 % budynków w Sejneńskim zasobie mieszkaniowym posiada stan techniczny dobry, 31% średni zaś 14% jako zły.

W stanie średnim jest obecnie 9 budynków.

§ 3. Zróżnicowany jest standard budynków i mieszkań. Na koniec 2019 roku jedynie 25 mieszkań (tj. 21% zasobu) miało możliwość korzystania z centralnego ogrzewania, zasilanego z sieci zewnętrznych lub z kotłowni lokalnych. Kilka mieszkań ma urządzone ogrzewanie etażowe, pozostałe korzystają z pieców — kaflowych lub westfalek. Praktycznie 105 mieszkań (tj. 87% zasobu) jest podłączonych w różny sposób do wodociągu oraz do kanalizacji. Pozostałych 16 mieszkań nie ma doprowadzonej instalacji zimnej wody i użytkownicy korzystają z innych miejsc poboru, dostępnych w budynku lub poza budynkiem, jednocześnie użytkownicy 16 mieszkań są zmuszeni korzystać z ubikacji poza domem (praktycznie z suchych ustępów), z braku odpowiednich urządzeń.

Należyty stan techniczny budynków komunalnych powinien być utrzymywany przez niezbędne zabiegi konserwacyjne i roboty remontowe, a dodatkowo przez modernizację.

§ 4. Na wielkość zasobu istotny wpływ ma system wykupu mieszkań przez lokatorów. Przewiduje się dalszy wykup na poziomie 6 — 12 mieszkań w okresie objętym niniejszym programem, czyli najprawdopodobniej 1 — 2 mieszkania rocznie, jednak można spodziewać się wzmożonej aktywności w tym zakresie (2 — 3 mieszkania rocznie) w krótkim czasie po zbudowaniu sieci c.o.

§ 5. Planuje się modernizację zasobu przez budowę kolejnych budynków mieszkalnych, z jednoczesną likwidacją istniejących. Przewiduje się likwidację w pierwszej kolejności budynku przy ul. J. Słowackiego 17 (5 mieszkań), a następnie J. Słowackiego 1 (1 mieszkanie), J. Piłsudskiego 16 (4 mieszkania), ul. J. Piłsudskiego 4a (5 mieszkań) i J. Piłsudskiego 14a (2 mieszkania). Wymienione budynki zawierają w sumie 17 mieszkań. W przypadku zachowania tych budynków należy zaplanować i wykonać ich remonty, przy czym koszt tych robot (zgodnie z zestawieniem w dalszym ciągu niniejszego programu) szacuje się na poziomie 132.000 zł.

Należy szukać rozwiązań służących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zasobie komunalnym, podnoszących jakość i standard tych mieszkań przy minimalizacji kosztów inwestycyjnych. Analizy rynkowe wskazują, że rozwiązaniem najmniej czasochłonnym oraz kapitałochłonnym (przy odtworzeniu budynków mieszkalnych) jest zlokalizowanie nowych budynków w wersji kontenerów mieszkalnych czy tzw. „domów modułowych”.

Pierwszy z planowanych nowych budynków, ma spełniać minimalne wymagania przewidziane przepisami prawa, działać na zasadach zbliżonych do hostelu i służyć zakwaterowaniu osób zajmujących obecnie lokale

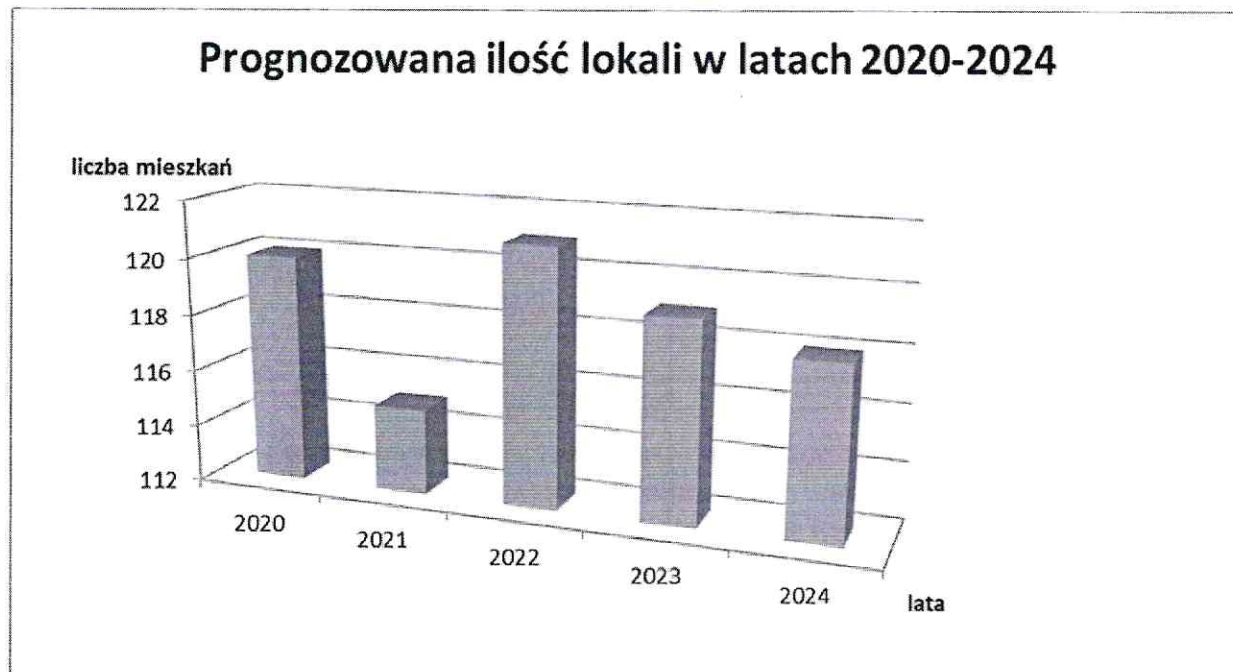
o najniższym standardzie lub kwalifikujących się do takich lokali. Wielkość budynku planuje się na około 15-20 miejsc noclegowych. Przewiduje się stały nadzór nad tym budynkiem i jego użytkownikami.

Drugi z planowanych nowych budynków ma mieścić do 20 mieszkań lokatorskich, przeznaczonych na wynajem, w pierwszej kolejności osobom zamieszkałym obecnie w budynkach przeznaczonych do likwidacji lub innym osobom na zamianę i poprawę warunków bytowych, następnie osobom spoza zasobu komunalnego spełniającym kryteria przewidziane przepisami o ochronie praw lokatorów.

Istotnym czynnikiem wpływającym na stan zasobu może stać się planowana budowa ogólnomiejskiej kotłowni wraz z siecią rozprowadzającą energię cieplną. Polepszy to standard lokali i wpłynie na tempo prywatyzacji.

§ 6. Pod wpływem opisanych powyżej czynników wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Sejny w najbliższych latach prawdopodobnie będzie się zmieniać. Można przewidywać ilość mieszkań w zasobie Miasta Sejny w kolejnych latach (na koniec roku) jak w poniższej tabeli.

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Prognozowana ilość lokali	119-120	113-115	118-121	115-119	113-118
w tym:					
- lokale o podstawowym standardzie	23 — 24	40-45	40-45	40-45	40-45
- lokale o obniżonym standardzie (bez c.o. a także innych instalacji)	96	86	86	86	86



Źródło: Opracowanie własne

Ze względu na budowę infrastruktury c.o. część mieszkań zmieni swój standard, jednak nie da się dokładnie przewidzieć, w jakim zakresie rzeczowym i w jakim czasie.

Z analizy wynika, że Miasto nie jest i w najbliższym czasie nie będzie w stanie zaspokoić zapotrzebowania na mieszkania. Zapotrzebowanie to można szacować na około 40 — 60 mieszkań w okresie objętym niniejszym programem. Na tę liczbę składa się liczba kierowanych do Burmistrza wniosków o mieszkania (około 6 — 10 nowych wnioskodawców rocznie) oraz mieszkania z budynków przeznaczonych do rozbiórki, jednocześnie uwzględniono odzysk mieszkań (rzędu 3-5 rocznie).

§ 7. Stan techniczny budynków komunalnych powinien być utrzymywany przez niezbędne zabiegi konserwacyjne i roboty remontowe, a dodatkowo przez modernizacje. W dalszej części niniejszy program zawiera plan prac w tym zakresie.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 8. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej, zarządzające nieruchomościami mieszkaniowymi Miasta Sejny przedstawiło wykaz prac koniecznych do wykonania. Przewidywane potrzeby w zakresie robót budowlanych przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Adres budynku	Orientacyjny zakres rzeczowy	Orientacyjny koszt
1.1.	ul. 1 Maja 7	·naprawa elewacji	6 500 zł
2.2.	ul. 1 Maja 16	·wymiana pokrycia dachowego, ·wykonanie elewacji budynku, ·uzupełnienie szyb na poddaszu	57 000 zł
3.3.	ul. 1 Maja 44	·remont korytarza, ·wyrównanie terenu przy budynku, ·rozbiórka pomieszczeń gospodarczych	9 500 zł
4.5.	ul. Józefa Piłsudskiego 4	·naprawa rur spustowych, ·odnowienie klatki schodowej, ·naprawa spękać ścian	5 000 zł
5.6.	ul. Józefa Piłsudskiego 4a	<u>budynek do likwidacji</u> , albo konieczność wykonania robót: ·wykonanie elewacji, ·wymiana pokrycia dachowego, ·naprawa główek kominowych, ·uzupełnienie ubytków w fundamencie	70 000 zł
6.8.	ul. Józefa Piłsudskiego 8	·remont dachu i komina, ·remont elewacji ·odnowienie klatki schodowej	60 000 zł
7.9.	ul. Józefa Piłsudskiego 14	·odnowienie klatki schodowej ·naprawa dachu · uzupełnienie opaski odwadniającej	7 000 zł
8.10.	ul. Józefa Piłsudskiego 14a	<u>budynek do likwidacji lub</u> ·remont elewacji, ·wykonanie opaski odwadniającej od strony podwórka	8 500 zł
9.11.	ul. Józefa Piłsudskiego 16	<u>budynek do likwidacji lub</u> ·uzupełnienie odeskowania ścian	4 000 zł
10.12.	ul. Józefa Piłsudskiego 35a	·odnowienie elewacji, ·naprawa dachu ·uzupełnienie opaski odwadniającej	7 000 zł
11.13.	ul. Juliusza Słowackiego 1	<u>budynek do likwidacji lub</u> ·naprawa dachu, ·uzupełnienie ·uzupełnienie opaski odwadniającej	47 000 zł
12.14.	ul. Juliusza Słowackiego 17	<u>budynek do likwidacji lub</u> ·remont dachu, ·naprawa elewacji,	132 000 zł
13.15.	ul. Powstańców Sejneńskich 32	·odnowienie łazienki, ·rozbiórka budynku gospodarczego	4 000 zł
14.16.	ul. Strażacka 1	·remont piwnicy, ·odnowienie klatki schodowej, ·remont elewacji	7 000 zł

		· uzupełnienie opaski odwadniającej · remont stropu piwnicy · wymiana okna	
15.17.	ul. Zawadzkiego 5	· remont dachu, · remont elewacji, · wymiana okien	135 000 zł
16.19.	ul. Zawadzkiego 23	· remont elewacji · wymiana drzwi · remont klatki schodowej · wzmocnienie poręczy przy schodach · przycięcie drzew	12 000 zł
	SUMA		571 500 zł
	Suma po pominięciu budynków do likwidacji		313 000 zł

Uwaga. W tabeli pomija się budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe, w szczególności przy ul. Józefa Piłsudskiego 6, Jerzego Grodzińskiego 10, Zawadzkiego 39 i Placu Św. Agaty 4, ponieważ czynności w tym zakresie przekraczają kompetencje samorządu.

Potrzeby w zakresie remontów należy zestawiać z finansowymi możliwościami ich spełnienia. Budżet Miasta na 2020 r. przewiduje na ten cel kwotę 5000 zł, czyli mniej niż 1% potrzeb. Podobnie było w poprzednich latach (w 2019 roku było w budżecie 5100 zł). Przy takim poziomie finansowania spełnienie wykazanych powyżej potrzeb w zakresie remontów nie będzie możliwe w okresie objętym niniejszym programem. Działania będą musiały ograniczać się do doraźnych zabiegów konserwacyjnych. W takiej sytuacji wyodrębnianie konkretnych zadań remontowych do wykonania w kolejnych latach jest niecelowe.

Oprócz wyżej wymienionych robót w zakresie budynków komunalnych Miasto przekazuje środki finansowe na remonty (a także konserwacje) w ramach obowiązkowych zaliczek na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi zarządzanymi przez wspólnoty mieszkaniowe. Dotyczy to 15 wspólnot, w których znajdują się lokale komunalne.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 9. Przy ustalaniu wysokości czynszów dąży się do stanu, w którym dla każdego lokalu przychody z czynszu zapewniają pokrycie wszelkich wydatków związanych z jego utrzymaniem, jak również zwrot kapitału na jego budowę i modernizację zgodnie z przepisami o ochronie praw lokatorów.

§ 10. Stawki czynszu różnicuje się między lokalami różnego rodzaju uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali zgodnie z przepisami o ochronie praw lokatorów, przy czym w przypadku, gdy najwyższa stawka czynszu nie przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej zróżnicowania stawek dokonuje się w granicach określonych w poniższej tabeli.

Tabela dopuszczalnych zależności między stawkami czynszu

(w odniesieniu do pierwszej pozycji zawartej w tabeli)

L.p.	Rodzaj czynnika wpływającego na wartość użytkową lokali	Zależności między stawkami czynszu		
		w mieszkaniach na 4. kondygnacji oraz w budynkach zbudowanych przed 1945r.	w mieszkaniach w budynkach zbudowanych po 1945r.	
			położonych na 2. lub 3. kondygnacji	położonych na 1. lub 5. kondygnacji
a	b	c	d	e

<u>Budynki niewymagające termomodernizacji, położone w zabudowie zwartej wolno stojące</u>				
1	Mieszkania w pełni wyposażone	1	od 1 do 1,1	od 0,9 do 1
2	Mieszkania jw. lecz bez c.c.w.	od 0,8 do 1	od 0,8 do 1	od 0,8 do 1
<u>Budynki położone w zabudowie zwartej lub wolno stojącej</u>				
3	Mieszkania z łazienką i ubikacją, lecz bez c.c.w. i c.o.	od 0,5 do 0,7	-	-
4	Mieszkania bez łazienki lub ubikacji oraz bez c.c.w. i c.o.	od 0,4 do 0,7	-	-
5	Mieszkania bez c.c.w., c.o. i kanalizacji	od 0,2 do 0,5	-	-
6	Mieszkania bez wody, c.o. i kanalizacji	od 0,2 do 0,5	-	-
Oznaczenia: c.o. – centralne ogrzewanie c.c.w. – centralna ciepła woda				

§ 11. Żadna stawka czynszu nie może przekraczać w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokali bez uzasadnienia zgodnego z przepisami o ochronie praw lokatorów.

§ 12. Przy każdej wprowadzanej zmianie czynszów najwyższa z nowo wprowadzanych stawek nie może przekraczać dwukrotności najwyższej ze stawek dotychczasowych.

§ 13. Stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta Sejny z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszym programie.

§ 14. W przypadku, gdy dla konkretnego lokalu mieszkalnego czynsz naliczony według obowiązujących stawek przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej Burmistrz ma prawo dla tego lokalu obniżyć czynsz, uwzględniając zasady zawarte w ustawie i w niniejszym programie.

§ 15. Obniżki czynszu udziela Burmistrz na wniosek najemcy.

§ 16. Wielkość obniżki w stosunku do czynszu naliczonego dla tego lokalu według obowiązujących stawek wyznacza się zgodnie z poniższą tabelą obniżek, przy czym czynsz po obniżce nie powinien być mniejszy niż czynsz za podobny lokal socjalny.

§ 17. Tabela maksymalnych obniżek czynszu

<i>Dochód</i>	<i>Skala obniżki</i>
<u>Gospodarstwo jednoosobowe</u>	
od 90% do 150% najniższej emerytury	do 20%
poniżej 90% najniższej emerytury	do 40%
<u>Gospodarstwo wieloosobowe</u>	

od 60% do 100% najniższej emerytury	do 20%
poniżej 60% najniższej emerytury	do 40%

*Dochód ustala się na zasadach jak przy dodatkach mieszkaniowych.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany

§ 18. Budynkami komunalnymi (19 budynków) oraz wszystkimi lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta na dzień sporządzania niniejszego Programu zarządza Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Sejnach Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sejnach, ul. 1 Maja 15.

§ 19. Ponadto Spółka, o której mowa w poprzednim paragrafie zarządza budynkami, w których ilość lokali nie przekracza liczby 7 (4 budynki).

§ 20. Częścią wspólną budynków, w których ilość lokali przekracza liczbę 7 zarządzają poszczególne wspólnoty mieszkaniowe (12 budynków).

§ 21. W przyszłości planowane jest przeniesienie zarządzania nieruchomościami zasobem Miasta do Urzędu Miasta Sejny.

Źródła finansowania

§ 22. Gospodarka mieszkaniowa, w tym remonty i konserwacje, będzie finansowana w przeważającej części z budżetu Miasta Sejny. Budżet ten jest zasilany czynszami najmu lokali. Poziom czynszów powinien odpowiadać wydatkom na gospodarkę mieszkaniową.

§ 23. Zakłada się, że modernizacje i remonty mogą być dofinansowane środkami spoza budżetu miasta, w tym z dotacjami i pożyczkami z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, Banku Gospodarstwa Krajowego. W celu wykonania niezbędnych zadań mogą być wykorzystywane także kredyty.

Wysokość i struktura wydatków

§ 24. Prognozę wysokości wydatków na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach i ich strukturę zamieszcza się w poniższej tabeli.

L.p.	Rodzaj wydatku	2020	2021	2022	2023	2024
1	Koszty bieżącej eksploatacji	64 000	65 000	66 000	67 000	68 000
2	Koszty remontów i modernizacji	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	140 000	142 000	144 000	146 000	150 000
4	Wydatki inwestycyjne	0	900 000	500 000	200 000	100 000
Suma		294 000	1 197 000	800 000	503 000	408 000

Opis innych działań

§ 25. Nie planuje się zamian mieszkań związanych z remontami lokali czy budynków.

§ 26. Zawarte w niniejszym programie szczegółowe dane dotyczące okresów przyszłych należy traktować, jako prognozy, które podlegają korekcie w zależności od bieżących możliwości materialnych Miasta i okoliczności obiektywnych.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Sejny
Jolanta Beata Bagińska