

**UCHWAŁA NR XII/153/2019  
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 25 września 2019 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem Gminy Miasta Suwałki na lata 2016-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696) 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 2019 r. poz. 1182, 1309) uchwała się, co następuje:

§ 1. Dotychczasowy załącznik do uchwały nr XII/130/2015 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Suwałki na lata 2016-2020 (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2015 r. poz. 3511) zmieniony uchwałą nr XLVIII/605/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 lipca 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2018 r. poz. 3263), uchwałą nr VIII/100/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 maja 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2019 r. poz. 3095) i uchwałą nr IX/113/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 czerwca 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2019 r. poz. 3479) zastępuje się załącznikiem w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Suwałkach

**Zdzisław Przelomiec**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Suwałki na lata 2016-2020**

### 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 2019 r. poz. 1182, 1309).

2. Wskazana w ust. 1 ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1309 ze zm.).

3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Suwałki,
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Suwałk,
- 3) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Suwałkach,
- 4) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Suwałki.
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 180 ze zm.),
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309),
- 7) wykreślony
- 8) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 powyższej Ustawy.

§ 2.1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

2. Realizacja celu określonego w ust. 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali komunalnych w wyniku:
  - a) realizacji budownictwa komunalnego,
  - b) wynajmu przez Gminę lokali od innych podmiotów,
  - c) zakupu lokali,
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:
  - a) zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez racjonalną gospodarkę remontową,
  - b) likwidację zasobu substandardowego,
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej, Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,

4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez racjonalizację poziomu czynszu w drodze stopniowego urealnienia czynszu oraz stosowania obniżek dla rodzin o niskich dochodach.

3. Zasady gospodarowania lokalami wynajętymi przez Gminę z przeznaczeniem na podnajem reguluje odrębna uchwała.

4. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga podejmowania działań i czynności polegających na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej zasobu,
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- 3) zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżącym administrowaniu zasobem,
- 5) utrzymaniu zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 6) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Suwałki na lata 2016-2020, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) kierunki rozwoju budownictwa i udostępniania lokali mieszkalnych,
- 4) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 5) zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,
- 6) 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,
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 8) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne,
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 1.**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2016 – 2020 z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne Wielkość mieszkaniowego zasobu**

§ 4.1. Mieszkaniowy zasób Gminy wg. stanu na 31 grudnia 2015 r. tworzyć będą 202 budynki, w których znajdują się 2203 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 105145,70 m<sup>2</sup>, w tym:

- 1) 71 budynków - 822 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 36 042,03 m<sup>2</sup> - będące w 100 % własnością Gminy,
- 2) 17 budynków - 44 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 2 128,91 m<sup>2</sup> - będące współwłasnością Gminy,
- 3) 4 budynki - 32 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1 776,06 m<sup>2</sup> - budynki będące w zarządzie tymczasowym Gminy,
- 4) 109 budynków, w których Gmina jest właścicielem 1 304 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 65149,20 m<sup>2</sup> - będące własnością wspólnot mieszkaniowych,
- 5) 1 budynek - 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 49,50 m<sup>2</sup> - będące własnością Skarbu Państwa,

2. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy według rodzaju własności przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Suwałki

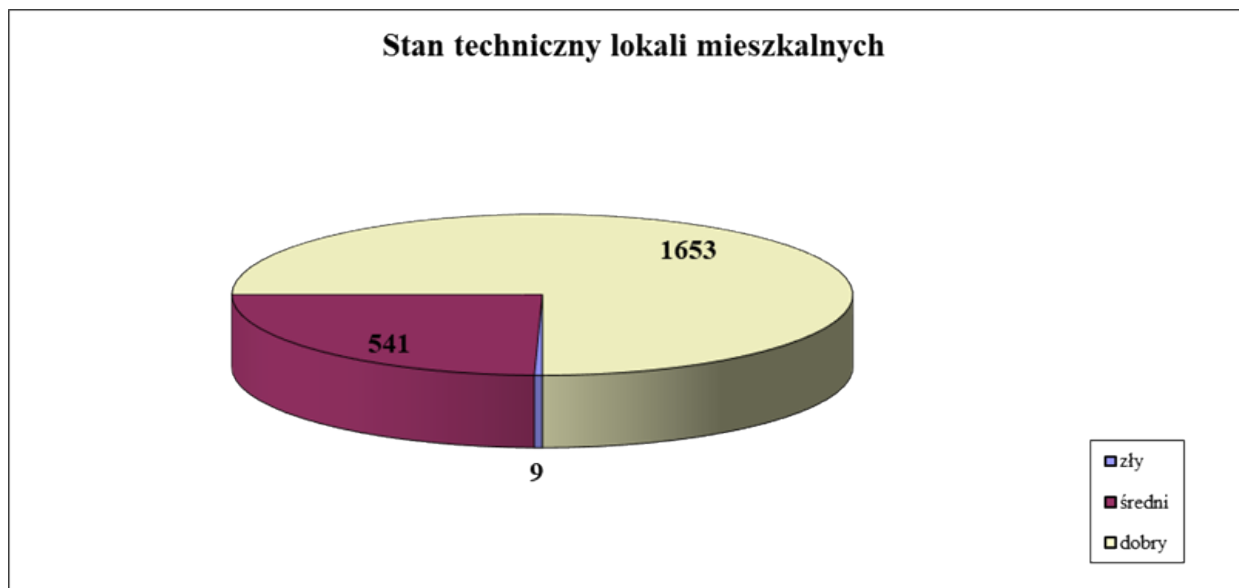
Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali			Rodzaj mieszkań			W tym liczba mieszkań do wyburzenia
		Zły*	Średni**	Dobry***	Umowy najmu socjalnego	Pomieszczenia tymczasowe	Pozostałe	
202	2203	9	541	1653	258	11	1934	9
Wyposażenie poszczególnych mieszkań					Umowy najmu socjalnego	Pomieszczenia tymczasowe	Pozostałe	Razem
Mieszkania o współczesnym standardzie z c.o i c.w						-	1612	1612
Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w					-	-	43	43
Mieszkania z łazienką i wc bez c.o					133	-	193	324
Mieszkania tylko z wodą i kanalizacją					117	-	83	200
Mieszkania z wodą bez kanalizacji					-	-	-	-
Mieszkania bez wody i kanalizacji					8	11	3	24
Razem					258	11	1934	2203

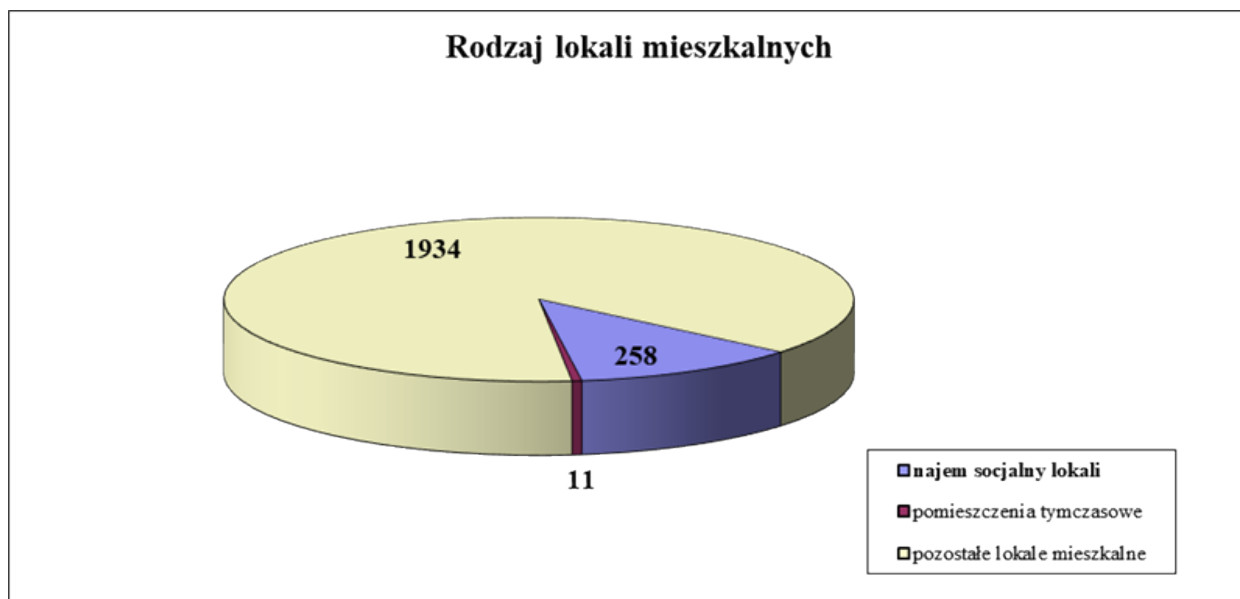
\* stan zły – istnieje potrzeba wykonania remontu w najbliższym czasie /w przeciągu roku/ co najmniej jednego z elementów budynku np. stolarki, konstrukcji dachu, wymiana instalacji

\*\* stan średni – w najbliższym czasie /w okresie do 2 lat/ zajdzie potrzeba dokonania remontu /wymiany/ co najmniej jednego z elementów budynku

\*\*\* stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego pięcioletniego.

Wykres nr 1





#### Stan techniczny zasobu

§ 5. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

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

2. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokonywanych przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy, należą do najstarszych w Suwałkach. Przed 1900 r. wybudowano: 65 budynków (32 %), w latach 1900 – 1950 - 46 budynków (23 %), w latach 1951 – 1980 - 56 budynków (28 %) i po roku 1980 wybudowano 35 budynki (17 %).

Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji.

Osiągnięcie założonych standardów budynków i lokali komunalnych wymaga przeprowadzenia remontów o różnym zakresie rzeczowym w około 50 % zasobów mieszkaniowych.

3. Z ogólnej liczby 202 budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 99,5 % podłączonych jest do miejskiej sieci wodociągowej
- 97,6 % podłączonych jest do kanalizacji miejskiej
- 0,48 % odprowadza ścieki do dołów kloacznymi i szamb
- 9,76 % podłączonych jest do sieci gazowej
- 56 % podłączonych jest do miejskiej sieci ciepłej
- 52,2 % korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej
- 44 % posiada mieszane źródło grzania (ogrzewanie etażowe, elektryczne, piece).

#### Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i najem socjalny lokali

§ 6. 1. Z przeprowadzonej analizy gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy oraz dotychczasowych doświadczeń w tym zakresie wynika, że:

- 1) średniorocznie około 100 osób ubiega się o wynajem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy. Zakłada się, że około 25 % z nich zostanie zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w latach 2016-2020,
- 2) średniorocznie orzekanych jest około 45 wyroków sądowych o eksmisję, zobowiązując Gminę do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego osobom eksmitowanym. Uwzględniając fakt, że część wyroków dotyczy osób zamieszkujących w lokalach objętych umową najmu socjalnego i część osób

zawrze porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia lub dokona tej spłaty, konsekwencją tego będzie potrzeba zapewnienia w latach 2016-2020 około 105 lokali z umową najmu socjalnego,

- 3) sądy orzekają około 5 wyroków eksmisyjnych rocznie bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Dotychczasowa liczba posiadanych pomieszczeń tymczasowych zabezpiecza potrzeby Gminy w tym zakresie,
- 4) na podstawie analizy stanu technicznego budynków i planowanych w latach 2016-2020 wyburzeń budynków należy zapewnić z tego tytułu 20 lokali zamiennych celem wykwaterowania rodzin.

2. Przewidywany wynajem komunalnych lokali w ramach najmu socjalnego i mieszkalnych w latach 2016-2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2

**Przewidywany wynajem komunalnych lokali w ramach najmu socjalnego i mieszkalnych w latach 2016 – 2020**

Rodzaj lokali	2016	2017	2018	2019	2020	Razem
Lokale mieszkalne	25	25	25	25	25	125
Najem socjalny lokali	15	15	15*	30*	30	105

\* w tym 15 lokali w nowo wybudowanych budynkach w 2019 r. i 2020 r.

Wykres nr 3



Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 7. 1. Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy mają wpływ następujące założenia:

- 1) średniorocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 25 lokalami mieszkalnymi w ramach posiadanego zasobu, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych,
- 2) średniorocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 15 lokalami najmu socjalnego w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego, przeznaczając je na realizację wyroków sądowych orzekających o uprawnieniach do zawarcia umów najmu socjalnego lokali,
- 3) w latach 2016 – 2020 Gmina planuje sprzedaż około 11 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016-2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3

Przewidywana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016-2020

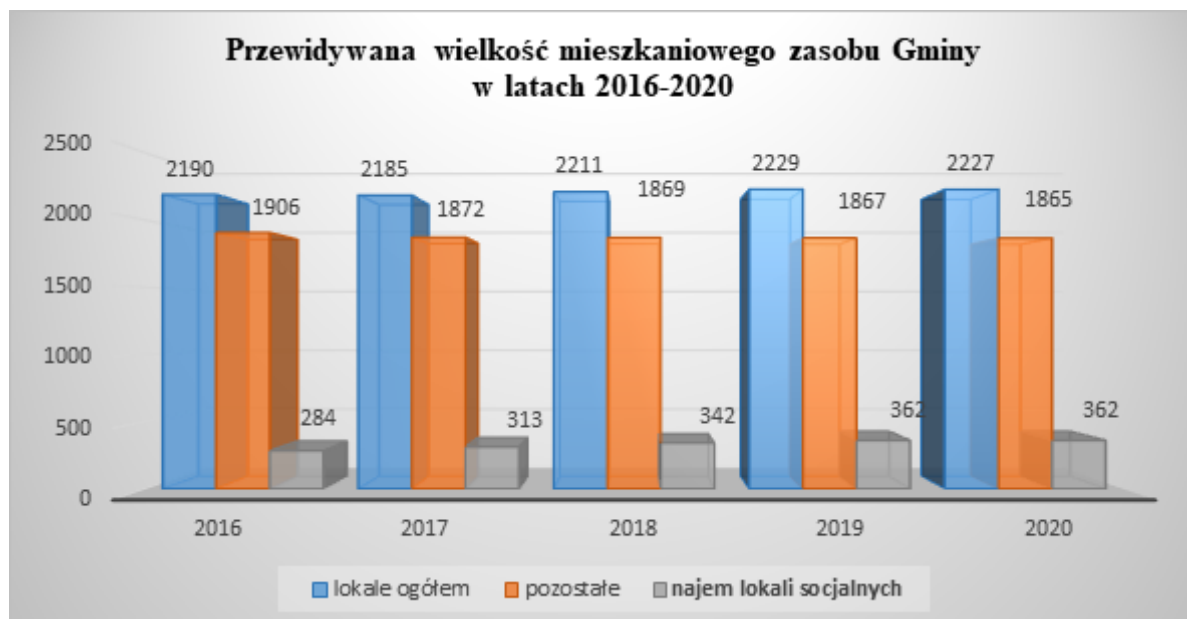
Wyszczególnienie	2016		2017		2018		2019		2020	
	Najem socjalny	pozostałe	Najem socjalny	pozostałe	Najem socjalny	pozostałe	Najem socjalny	pozostałe	Najem socjalny	pozostałe
Liczba lokali gminnych*	2203		2190		2185		2181		2194	
	258	1945	284	1906	313	1872	312	1869	327	1867
Lokale gminne do wyburzenia	11		2		2		0		0	
	6	5	1	1	1	1	0	0	0	0
Lokale gminne nowo wybudowane lub nabyte	0		0		0		15		15	
	0	0	0	0	30	0	15	0	15	0
Lokale gminne sprzedane	2		3		2		2		2	
Lokale mieszkalne przekwalifikowane na najem socjalny lokali***	0		0		0		0		0	
	32	-32	30	-30	0	0	0	0	0	0
Liczba lokali gminnych, w tym:**	2190		2185		2181		2194		2207	
	284	1906	313	1872	312	1869	327	1867	342	1865
Stan tech. dobry	1689		1692		1694		1725		1752	
Stan tech. średni	497		491		487		469		455	
Stan tech. zły	4		2		0		0		0	

\* stan na dzień 1 stycznia w poszczególnych latach.

\*\* stan na dzień 31 grudnia w poszczególnych latach.

\*\*\* w tym na potrzeby realizacji inwestycji adaptacji budynku przy ul. Sejneńskiej 22

Wykres nr 4



3. Procedura związana z zawieraniem umów najmu lokali przedstawiona w niniejszym programie odbywa się zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Suwałkach zasadami wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

## Rozdział 2.

### Kierunki rozwoju budownictwa i udostępniania lokali mieszkalnych.

§ 8. 1. W latach 2016-2020 planowany jest rozwój budownictwa mieszkaniowego poprzez:

- 1) realizację programu budowy i udostępniania lokali mieszkalnych - ze wsparciem Gminy,
- 2) rewitalizację zabytkowych kamienic w Śródmieściu Suwałk, stanowiących własność komunalną i zlokalizowanych w obrębie ulic: Kościuszki, Waryńskiego, Wesołej i Wigierskiej,
- 3) wynajem lokali mieszkalnych od innych zarządców.

2. Zakładany program budowy i udostępniania lokali mieszkalnych – ze wsparciem Gminy ma na celu stworzenie możliwości objęcia mieszkania przez osoby, które z jednej strony ze względu na wysokość swoich dochodów nie mogą być najemcami lokali komunalnych, ponieważ ich poziom jest wyższy niż określony w uchwale Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, natomiast z drugiej strony ich wysokość jest niższa od wymaganej przy zaciąganiu kredytu bankowego / brak zdolności kredytowej/ na zakup własnego mieszkania, w tym również w ramach funkcjonującego rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”.

3. Program poszerzy możliwości wykonywania zadania własnego związanego z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, przy założeniu że lokatorzy mieszkań, niezależnie od bieżących obciążeń czynszowych mieliby możliwość zawarcia przedwstępnej umowy ich wykupu w systemie wnoszonych stałych miesięcznych rat, na poczet ustalonej ceny sprzedaży lokalu.

4. W zależności od liczby zainteresowanych mieszkańców uczestnictwem w przedsięwzięciu, przewiduje się w latach 2016-2020 realizację 2 budynków mieszkalnych po około 50 mieszkań każdy, przez utworzoną miejską spółkę prawa handlowego z wykorzystaniem wsparcia finansowego przewidzianego przepisami prawa.

5. Istotnym elementem programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest konieczność realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych zabytkowych kamienic w Śródmieściu Suwałk, stanowiących własność komunalną.

Zakłada się, że w latach 2016-2020 rewitalizacją objęte zostaną nieruchomości zlokalizowane w kwartale ulic: Kościuszki, Waryńskiego, Wesoła, Wigierska. W kwartale znajduje się 14 budynków - 106 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 5 241,94 m<sup>2</sup> w tym:

- 1) 6 budynków - 38 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 972,72 m<sup>2</sup> będących w 100 % własnością Gminy,
- 2) 8 budynków zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których Gmina jest właścicielem 68 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3 269,22 m<sup>2</sup>.

Prace rewitalizacyjne kwartału realizowane będą z budżetu miasta, funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych oraz przy wsparciu projektów rewitalizacyjnych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej oraz innych środków zewnętrznych.

Ogólny koszt prac rewitalizacyjnych szacuje się na kwotę ok. 12 mln zł.

6. Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje zadanie w tym zakresie wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób między innymi poprzez wynajem lokali mieszkalnych będących własnością lub w zarządzie innych podmiotów jak: spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy, osoby prywatne.

7. Pozyskiwanie tego typu lokali prowadzone byłoby w drodze nieograniczonych przetargów ofertowych skierowanych do ich właścicieli, gdzie w roli najemcy występowałaby Gmina z prawem dalszego podnajmowania tych lokali.

8. Najem miałby miejsce na podstawie zawartej na okres nie dłuższy niż 3 lata umowy podnajmu, w której podnajemca byłby zobowiązany do wypełnienia wszystkich warunków zawartej umowy, w tym do terminowego wnoszenia czynszu i opłat niezależnych, zabezpieczenia jego płatności oraz wykonania ustaleń w zakresie opuszczenia lokalu mieszkalnego, po wygaśnięciu umowy najmu, bądź podnajmu.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2016-2020. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych**

§ 9.1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy wyznacza jego aktualny stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków. Założono, że 30 % zasobów mieszkaniowych wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym. Wymagane do poniesienia nakłady na remonty i modernizacje, szacuje się na kwotę około 40 mln. zł, tj. 380 zł na 1 m<sup>2</sup>. Szacunkowa kwota uwzględnienia obowiązujący od 1 kwietnia 2015 r. do 30 września 2015 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 3465 zł oraz jednostkowy koszt remontu w wysokości 2000 zł/m<sup>2</sup>.



2. Należy założyć, że stan techniczny, stopień zużycia mieszkaniowego zasobu Gminy oraz jego wielkość, a także możliwości wydatkowania średniorocznie środków finansowych w wysokości 3230 tys. zł, niezbędnych do doprowadzenia zasobu do należytego stanu technicznego oraz uzyskania znaczącej jego poprawy, wymagają około 18 lat.

3. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

4. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków,
- 2) remont elementów konstrukcyjnych budynków,
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 4) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) termomodernizacja budynków.

Tabela nr 6

Plan potrzeb w zakresie remontów i modernizacji

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe i inwestycyjne /w tys. złotych/					Razem (poz.3 - 7)
		2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>I.</b>	<b>REMONTY</b>						
1	Elewacje	280	310	340	400	430	<b>1760</b>
2	Dachy	100	150	200	220	250	<b>920</b>
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych	200	230	300	350	380	<b>1460</b>
4	Osiedlowe ciągi piesze i jezdne	100	120	140	150	200	<b>710</b>
5	Remont klatek schodowych	150	180	210	230	260	<b>1030</b>
6	Remonty kominów wentylacyjnych	900	950	980	1200	1500	<b>5530</b>
7	Termomodernizacja bud. WM /udział Gminy/	1100	1100	1100	1100	1100	<b>5500</b>
8	Remont instalacji elektrycznej dźwigów	10	15	17	20	25	<b>87</b>
9	Remont instalacji gazowych	15	20	30	60	100	<b>225</b>
10	Remont instalacji c.o	100	150	180	160	190	<b>780</b>
11	Remonty instalacji wod-kan	120	130	140	145	150	<b>685</b>
12	Remonty instalacji elektrycznej	78	80	85	90	100	<b>433</b>
13	Roboty ogólnobudowlane	770	870	960	1100	1200	<b>4900</b>
<b>Razem:</b>		<b>3923</b>	<b>4305</b>	<b>4682</b>	<b>5225</b>	<b>5885</b>	<b>24020</b>
<b>II.</b>	<b>INWESTYCJE I MODERNIZACJE</b>						
1	Doprowadzenie instalacji c.o	550	780	800	850	900	<b>3880</b>
2	Termomodernizacja budynków komunalnych	205	210	180	180	180	<b>955</b>
3	Rozbiórki budynków	90	20	25	0	0	<b>135</b>
4	Parkingi i ciągi pieszo jezdne	480	250	200	240	250	<b>1420</b>

5	Adaptacja budynku na lokale socjalne( ul. Sejneńska 22) 42 lokale	1500	3000	0	0	0	<b>4500</b>
6	Budowa budynku socjalnego 50 lokali (30+20)	0	0	0	1500	1500	<b>3000</b>
<b>Razem:</b>		<b>2825</b>	<b>4260</b>	<b>1205</b>	<b>2770</b>	<b>2830</b>	<b>13890</b>
<b>Ogółem:</b>		<b>6748</b>	<b>8565</b>	<b>5887</b>	<b>7995</b>	<b>8715</b>	<b>37910</b>

#### Plan remontów i modernizacji

§ 10. 1. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2016-2020 uwzględniać będzie wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na ten cel ze źródeł finansowania opisanych w rozdziale VII Programu.

2. Plan remontów i modernizacji uwzględniać będzie priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuną istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców, w tym obejmować będzie niezbędne wyburzenia budynków.

3. Szczegółowy zakres remontów, modernizacji i wyburzeń budynków zasobu ustalany będzie corocznie.

4. Przewiduje się utrzymanie w latach 2016-2020 wydatków na pokrycie kosztów remontów zasobu Gminy na poziomie średniorocznym w wysokości co najmniej 3 050 tys. zł.

5. 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) ocieplenie budynków,
- 3) remonty dachów,
- 4) remonty elewacji,
- 5) remonty instalacji c.o. i c.w.u.,
- 6) remonty instalacji elektrycznej,
- 7) remonty instalacji gazowej,
- 8) remonty instalacji wod. – kan.,
- 9) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- 10) roboty zduńskie,
- 11) remonty pustostanów,
- 12) roboty ogólnobudowlane,
- 13) roboty rozbiórkowe.

Tabela nr 7

#### Plan remontów i modernizacji

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe i inwestycyjne /w tys. złotych/					Razem (poz.3 -7)
		2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>I.</b>	<b>REMONTY</b>						
1	Elewacje	200	220	250	200	270	<b>1140</b>
2	Dachy	0	100	148	160	200	<b>608</b>
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych	150	178	262	150	150	<b>890</b>
4	Osiedlowe ciągi piesze	66	80	80	120	150	<b>496</b>

	i jezdne						
5	Remont klatek schodowych	105	120	180	100	160	<b>665</b>
6	Remonty kominów wentylacyjnych	400	540	660	520	500	<b>2620</b>
7	Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w tym termomodernizacja /udział Gminy/	1100	1100	1100	1200	1100	<b>5600</b>
8	Remont instalacji elektrycznej dźwigów	4	3	5	6	8	<b>26</b>
9	Remont instalacji gazowych	5	8	5	20	40	<b>78</b>
10	Remont instalacji c.o	40	75	85	90	100	<b>390</b>
11	Remonty instalacji wod-kan	50	60	65	88	100	<b>363</b>
12	Remonty instalacji elektrycznej	32	40	40	65	74	<b>251</b>
13	Roboty ogólnobudowlane	252	281	317	571	628	<b>2049</b>
<b>Razem:</b>		<b>2404</b>	<b>2805</b>	<b>3197</b>	<b>3290</b>	<b>3480</b>	<b>15176</b>
<b>II. INWESTYCJE I MODERNIZACJE</b>							
1	Doprowadzenie instalacji c.o	300	550	450	470	500	<b>2270</b>
2	Termomodernizacja budynków komunalnych	120	130	125	135	170	<b>680</b>
3	Rozbiórki budynków	90	20	25	0	0	<b>135</b>
4	Parkingi i ciągi pieszo jezdne	480	150	120	240	200	<b>1190</b>
5	Adaptacja budynku na lokale socjalne (ul. Sejneńska 22) 42 lokale	0	0	0	2000	4500	<b>6500</b>
6	Budowa budynku socjalnego 30 lokali	0	0	0	2000	2000	<b>4000</b>
<b>Razem:</b>		<b>990</b>	<b>850</b>	<b>720</b>	<b>4845</b>	<b>7370</b>	<b>14775</b>
<b>Ogółem:</b>		<b>3394</b>	<b>3655</b>	<b>3917</b>	<b>8135</b>	<b>10850</b>	<b>29951</b>

#### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Ze sprzedaży wyłącza się następujące lokale mieszkalne:

- 1) położone w budynkach stanowiących 100% własności Gminy oraz gminnych osób prawnych celem uniknięcia tworzenia kolejnych wspólnot mieszkaniowych,
- 2) położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych wpisanych do rejestru zabytków, za wyjątkiem lokalu położonego w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 39,
- 3) wynajęte na czas oznaczony, tj. lokale w ramach najmu socjalnego oraz związane ze stosunkiem pracy,
- 4) zadłużone z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych,
- 5) wynajmowane przez okres krótszy niż 10 lat przez najemców za wyjątkiem osób, które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego i zamieszkują w tym lokalu przez minimum 10 lat.

3. Do okresu najmu określonego w ust. 2 pkt 5 oraz okresu najmu branego przy ustalaniu wysokości bonifikaty przy sprzedaży lokalu wlicza się okres najmu lokalu mieszkalnego uprzednio zajmowanego, jeżeli nastąpiła zamiana na lokal mieszkalny obecnie wynajmowany, o wykup którego został złożony wniosek w następujących przypadkach:

- a) jeżeli zamiana na lokal mieszkalny obecnie wynajmowany była konieczna ze względu na przeprowadzane remonty, realizację inwestycji miejskich lub poprawę warunków mieszkaniowych,

b) jeżeli najem lokalu mieszkalnego obecnie wynajmowanego nawiązany został w wyniku zamiany wzajemnej pomiędzy osobami będącymi najemcami lokali mieszkalnych na podstawie umów najmu zawartych z Gminą Miasto Suwałki.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozwoli stopniowo zmniejszać wysokość wpłacanych przez Gminę zaliczek na potrzeby realizacji planów remontowych, przy jednoczesnym zmniejszeniu przychodów z tytułu czynszów z najmu.

5. Dążąc do realizacji celu, o którym mowa w § 11 ust. 1 Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem że zapewni się najemcy lokal zamienny.

6. Planowaną liczbę lokali mieszkalnych do sprzedaży przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 8

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2020

Szacunkowa wielkość sprzedaży w latach 2019-2020 (liczba lokali)		Razem szacunkowa liczba lokali do sprzedaży	Powierzchnia łączna lokali w m <sup>2</sup> przeznaczonych do sprzedaży w latach 2019-2020		Razem powierzchnia lokali w m <sup>2</sup> przeznaczonych do sprzedaży
2019	2020		2019	2020	
130	170	300	6 500	8 500	15 000

7. Środki finansowe ze sprzedaży lokali przeznacza się na utrzymanie w stanie niepogorszonym istniejącego zasobu mieszkaniowego, a w szczególności na wykonywanie niezbędnych remontów, modernizacji oraz inwestycji.

## Rozdział 5.

### Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu Zasady polityki czynszowej

§ 12. Ustala się obowiązujące na terenie Gminy Miasto Suwałki zasady polityki czynszowej w stosunku do mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 13. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 14. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Suwałki ustala w drodze zarządzenia Prezydent Miasta .

2. Prezydent Miasta ustala stawki czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków.

§ 15. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Podlaskiego.

§ 16. 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.

Tabela nr 9

Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu

Lp.	Czynniki	Podwyższające (%)	Obniżające (%)
1.	Lokal wyposażony w c.c.w.	17	

2.	Lokal wyposażony w c.o.	16	
3.	Lokal położony na I i II piętrze we wszystkich lokalach budynku wybudowanego po 1945 r.	5	
4.	Lokal położony na parterze, poddaszu oraz od IV piętra wznwyż w budynkach bez dźwigu wybudowanych po 1945 r.		5
5.	Mieszkania z łazienką i w.c. bez c.o.	stawka bazowa	
6.	Lokal bez łazienki		15,5
7.	Lokal bez kanalizacji		9
8.	Lokal bez wodociągu		6,5
9.	Lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny		5
10.	Lokal położony w budynku w zabudowie wolnostojącej, w którym znajduje się nie więcej niż 4 lokale	5	
11.	Położenie budynków - obniżki do budynków położonych przy obwodnicy ul. Utrata, Podhorskiego, Pułaskiego w odległości od jezdni mniejszej niż 50 m (ul. Utrata 3,9,15,19,25,56 i 72, ul. Putry 1, ul. Narutowicza 39, ul. Pułaskiego 24E)		5
12.	Najem socjalny lokali	50 % najniższej stawki czynszu	

2. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na poziom czynszu - sumuje się.

3. Czynniki, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

§ 17. 1. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych kosztów na bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, przynajmniej do poziomu zapewniającego osiągnięcie stanu zrównoważenia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

2. Uznaje się za niezbędny wzrost stawek czynszu o ok. 8,5 % w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu oraz przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

3. Przyjmuje się zasadę, że stawki czynszu określone zgodnie z tabelą nr 8 mogą być ustalane na wyższym poziomie w sytuacji gdy: lokal należy do lokali wybudowanych lub nabytych przez Gminę oraz w przypadku trwałego ulepszenia w sposób zwiększający jego wartość użytkową. Dotyczy to lokali gdy ww. zdarzenia nastąpiły po dniu 1 stycznia 2007 r.

4. Przyjmuje się zasadę, że odzyskane przez Gminę lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>, mogą być oddane w najem w drodze przetargu, a w przypadku jego nie rozstrzygnięcia, w drodze negocjacji.

5. Uwzględniając obowiązujące w trakcie podejmowania niniejszego Wieloletniego programu stawki czynszu tj. bazowa 3,15 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 1,95 zł/m<sup>2</sup> i maksymalna 4,40 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali przy średnim przychodzie wynoszącym 3,16 zł/m<sup>2</sup> po zastosowaniu obowiązujących czynników, przewidywane stawki czynszu w lokalach komunalnych w latach 2016-2020 zawiera tabela nr 10.

Tabela nr 10

Przewidywane stawki czynszu w latach 2016-2020

L p.	Rok	Prognozowany wskaźnik %	STAWKI					
			bazowa	% wartości odtworzeniowej	maksymalna	% wartości odtworzeniowej	minimalna	% wartości odtworzeniowej

1.	2016	8,5	3,42	1,10	4,78	1,54	2,36	0,76	1,18
2.	2017	8,5	3,71	1,17	5,18	1,64	2,56	0,81	1,28
3.	2018	8,5	4,03	1,25	5,63	1,74	2,78	0,86	1,39
4.	2019	8,5	4,37	1,33	6,10	1,85	3,02	0,92	1,51
5.	2020	8,5	4,74	1,41	6,62	1,97	3,27	0,97	1,64

Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m <sup>2</sup> p.u. budynków mieszkalnych na 2016 r.	3 723
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m <sup>2</sup> p.u. budynków mieszkalnych na 2017 r.	3 797
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m <sup>2</sup> p.u. budynków mieszkalnych na 2018 r.	3 873
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m <sup>2</sup> p.u. budynków mieszkalnych na 2019 r.	3 950
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m <sup>2</sup> p.u. budynków mieszkalnych na 2020 r.	4 029

Aktualnie obowiązująca stawka czynszu kształtuje się na poziomie:

- minimalna 0,67 % wartości odtworzeniowej
- bazowa 1,09 % wartości odtworzeniowej
- maksymalna 1,52 % wartości odtworzeniowej.

Obecna stawka czynszu może być podwyższona do kwoty 8,66 zł/m<sup>2</sup> stanowiącej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu i obliczonej na podstawie kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego dla Gminy w okresie od 1 kwietnia 2015 r. do 30 września 2015 r.

Wykres nr 5



6. Przychody uzyskiwane z czynszów są dalece niewystarczające na pokrycie wszystkich kosztów utrzymania budynków mieszkalnych. W 2015 r. przewiduje się, że jednostkowe wydatki wyniosą średnio około 4,17 zł/m<sup>2</sup> wobec średniego przychodu z czynszu najmu za lokale mieszkalne na poziomie 3,16 zł/m<sup>2</sup>. Przychód ten wystarczy na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, które wyniosą - bez remontów - około 2,08 zł/m<sup>2</sup>. Ze średniego przychodu czynszowego na potrzeby remontowe pozostaje 1,08 zł/m<sup>2</sup>.

7. Planuje się osiągnięcie do końca 2020 r. średniej stawki czynszu w wysokości 1,64 % obecnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Pozwoli to na uzyskanie przychodów z czynszu zbliżonych do ponoszonych kosztów bieżącego utrzymania budynków i wykorzystanie ich jako jedno ze źródeł finansowania remontów.

8. Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2016-2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 11

Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2016 – 2020

Lp.	Czynniki wpływające na wartość użytkową lokali mieszkalnych	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Mieszkania o współczesnym standardzie (z c.o. i c.w.)	4,55	4,93	5,36	5,81	6,30
2.	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w.	3,97	4,30	4,67	5,07	5,50
3.	Mieszkania z łazienką i w.c. bez c.o.	3,42	3,71	4,03	4,37	4,74
4.	Mieszkania tylko z wodą i kanalizacją	2,89	3,13	3,41	3,69	4,01
5.	Mieszkania z wodą i bez kanalizacji	2,58	2,80	3,04	3,30	3,58
6.	Mieszkania bez wody i kanalizacji	2,36	2,56	2,78	3,02	3,27
7.	Mieszkania w ramach najmu socjalnego	1,18	1,28	1,39	1,51	1,64

#### Warunki obniżania czynszu

**§ 18. 1.** Przewiduje się możliwość obniżki stawki czynszu w przypadku osiągnięcia przez gospodarstwo domowe najemcy niskich dochodów.

Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemcy najmu socjalnego lokalu lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez Gminę od innych właścicieli stawka czynszu może być obniżona, w przypadku gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada tytuł prawny do lokalu,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu lub posiada zgodę na spłatę zaległości w ratach i wywiązuje się z przyjętych zobowiązań,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

2. Obniżenie czynszu następuje:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a) o 40 % jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 175 % najniższej

emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

b) o 20 % jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 175 % i nie przekracza 200 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

c) o 10 % jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 200 % i nie przekracza 250 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a) o 40 % jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

b) o 20 % jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 125 % i nie przekracza 150 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

c) o 10 % jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 150 % i nie przekracza 175 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

3. Dochód będący podstawą do ustalenia uprawnień do obniżania czynszu wylicza się według zasad przyjętych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

4. Obniżenie czynszu następuje od miesiąca następnego po miesiącu złożenia wniosku i obejmuje okres 12 miesięcy.

5. Kwotę obniżki czynszu pomniejsza się o wartość przyznanego najemcy dodatku mieszkaniowego.

6. W sytuacji gdy z informacji znanych wynajmującemu z wniosku o obniżenie czynszu i z dokumentacji najmu lokalu wynika, iż najemcy może przysługiwać dodatek mieszkaniowy, rozstrzygnięcie wniosku o obniżenie czynszu może nastąpić dopiero po rozstrzygnięciu sprawy o przyznanie najemcy dodatku mieszkaniowego.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016-2020.**

§ 19. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Suwałki zarządzany jest przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach.

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

3. Zarząd Budynków Mieszkalnych zobowiązany jest:

- 1) utrzymywać budynki, lokale mieszkalne i użytkowe oraz ich otoczenie w należyтым 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 z najemcami na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Suwałki,
- 4) zawierać umowy najmu na lokale użytkowe.

4. Do kompetencji organu stanowiącego Gminy 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.

5. Przewiduje się w okresie objętym Wieloletnim programem możliwość przekształcenia dotychczasowego zakładu budżetowego jako zarządzającego lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w spółkę prawa handlowego, stosownie do podejmowanych działań związanych ze zwiększeniem efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Zmiana formy organizacyjnej Zarządu budynków Mieszkalnych w Suwałkach i nazwy nie spowoduje konieczności zmiany zapisów programu.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020**

§ 20. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i za najem socjalny lokali,
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) środki pochodzące z budżetu Gminy, 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) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa mieszkań na wynajem i tymczasowych pomieszczeń,
- 3) dofinansowania pochodzące z środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyty komercyjne.

#### Prognoza przychodów z tytułu wpływów czynszowych

§ 21. Prognozę przychodów z tytułu wpływów czynszów za najem lokali mieszkalnych w latach 2016-2020 przedstawia poniższa tabela.

## Prognoza przychodów z czynszów lokali mieszkalnych w latach 2016-2020 (w tys. zł)

Czynnik wpływający na wartość użytkową lokali mieszkalnych	Średnio roczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	Mieszkania o wspólnym standardzie (z c.o. i c.w.)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w.	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	Mieszkania z łazienką i wc bez c.o.	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	Mieszkania tylko z wodą i kanalizacją	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	Mieszkania bez wody i kanalizacji	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	Mieszkania najmu socjalnego	Łączna średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	Razem
Stawka czynszu w 2016 r.		4,55		3,97		3,42		2,89		2,36		1,18		xxx
Przewidywany przychód w 2016 r.	78584,33	4 290,7	2168,71	103,3	10325,51	423,8	3757,50	130,3	171,70	4,9	9358,08	132,5	104365,80	5 085,5
Stawka czynszu w 2017 r.		4,93		4,30		3,71		3,13		2,56		1,28		xxx
Przewidywany przychód w 2017 r.	79978,43	4 731,5	2168,71	111,9	10325,51	459,7	3715,72	139,6	171,70	5,3	9321,95	143,2	105682,00	5 591,2
Stawka czynszu w 2018 r.		5,36		4,67		4,03		3,41		2,78		1,39		xxx
Przewidywany przychód w 2018 r.	79978,43	5 144,2	2168,71	121,5	10325,51	499,3	3650,51	149,4	171,70	5,7	10491,33	175,0	106786,20	609 5,1
Stawka czynszu w 2019 r.		5,81		5,07		4,37		3,69		3,02		1,51		xxx
Przewidywany przychód w 2019 r.	74978,43	5 277,5	2168,71	131,9	10325,51	541,5	3650,51	161,6	171,70	6,2	11291,33	204,6	102586,20	6 273,3
Stawka czynszu w 2020 r.		6,30		5,50		4,74		4,01		3,27		1,64		xxx
Przewidywany przychód w 2020 r.	69978,43	5 290,4	2168,71	143,1	10325,51	587,3	3650,51	175,7	171,70	6,7	11291,33	222,2	97586,20	642 5,4

**Rozdział 8.**

**Wysokość kosztów w latach 2016-2020, 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 oraz wydatki inwestycyjne**

§ 22.1. Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2016-2020 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.

2. W okresie obowiązywania Programu zakłada się, że koszty remontów budynków i lokali, z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych wyniosą 9 600 tys. zł, natomiast na pokrycie zaliczek na fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, wyniosą około 5 600 tys. zł.

3. Zakłada się, że w latach 2016 – 2020 podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będą rosnące wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali użytkowych.

4. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów oraz wyburzeń w latach 2016-2020 przedstawiają poniższe tabele.

Tabela nr 13

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów oraz wyburzeń w latach 2016-2020 (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty w 2016	Koszty w 2017	Koszty w 2018	Koszty w 2019	Koszty w 2020
	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	104 365,8	105 682,0	106 786,0	102 586,2	97 586,2
1	Koszty eksploatacji, w tym:	4 684	5 164	5 632	5 333	5 565
a)	koszty konserwacji	426	444	461	300	300
b)	koszty remontów	2 404	2 805	3 197	3 290	3 480
2	Koszty Zarządu Nieruchomościami Wspólnymi	1 002	1 027	1 064	1 140	1 060
	Razem poz. 1 i 2	5 686	6 191	6 696	6 473	6 625

Tabela nr 14

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów oraz wyburzeń w latach 2016-2020 w przeliczeniu na zł/m<sup>2</sup> miesięcznie

Lp.	Koszty	2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty eksploatacji, w tym:	3,74	4,06	4,39	4,33	4,75
a)	koszty konserwacji	0,34	0,35	0,36	0,24	0,26
b)	koszty remontów	1,92	2,21	2,49	2,67	2,97

Tabela nr 15

Skutek finansowy wynikający z zestawienia przychodów i kosztów bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
1	Przychody	5 086,00	5 591,00	6 095,00	6 273,00	6 425,00
2	Koszty	5 686,00	6 191,00	6 695,00	6 473,00	6 625,00
	<b>Skutek finansowy (1-2)</b>	<b>- 600,00</b>	<b>- 600,00</b>	<b>- 600,00</b>	<b>- 200,00</b>	<b>- 200,00</b>

Wynik finansowy (tabela nr 15) do działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych sfinansowany będzie, w przyjętych założeniach na poszczególne lata z dochodów z wynajmu lokali użytkowych w kwocie 600 tys. zł, a w latach 2019-2020 w kwocie 200,00 tys. zł.

§ 23. 1. Plan wydatków inwestycyjnych i modernizacyjnych finansowanych z budżetu Gminy zakłada wydatkowanie w latach 2016-2020 kwoty w wysokości ok. 14 775 tys. zł, w tym:

- 1) doprowadzenie do co najmniej 12 budynków instalacji c.o. za kwotę 2 270 tys. zł,
- 2) termomodernizacje budynków komunalnych za kwotę 680 tys. zł,
- 3) rozbiórki co najmniej 4 budynków za kwotę 135 tys. zł,
- 4) roboty budowlane polegające na wykonaniu parkingów i ciągów pieszo-jezdnym przy co najmniej 3 nieruchomościach za kwotę 1 190 tys. zł,
- 5) modernizacja i oddanie do użytkowania w latach 2019-2020 budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sejneńskiej 22 z 42 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 1 951,74 m<sup>2</sup> – koszt 6 500 tys. zł,
- 6) wybudowanie i oddanie do użytkowania 30 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 1200 m<sup>2</sup> – koszt 4 000 tys. zł.

2. Plan rzeczowo-finansowy prac inwestycyjno-modernizacyjnych zawiera tabela nr 7.

§ 24. Dopuszcza się możliwość wykupu przez Gminę bądź w inny sposób odzyskiwanie (np. poprzez zamianę własności lokalu za prawo najmu w nowobudowanych budynkach) udziałów w budynkach wspólnot mieszkaniowych tam, gdzie Gmina ma przeważającą większość udziałów, a stan techniczny i koszty odtworzenia uniemożliwiają racjonalne gospodarowanie budynkiem, dotyczyć to powinno głównie obszaru miasta objętego programem rewitalizacji.

## **Rozdział 9.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 25. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować powinna następujące działania:

- 1) pozyskiwać większą liczbę lokali na potrzeby najmu socjalnego poprzez typowanie w budynkach, będących w 100% własnością Gminy, lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie oraz wskazywanie aktualnym najemcom zamiennych lokali pełno standardowych, poprawiających ich warunki mieszkaniowe i przeznaczanie odzyskanych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie do zasobu na potrzeby najmu socjalnego lokali,
- 2) intensyfikować zamianę lokali dla umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 3) pozyskiwać większą liczbę lokali mieszkalnych poprzez udzielanie zezwolenia na adaptacje w budynkach Gminy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na koszt przyszłych najemców,
- 4) skutecznie odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ścisłe przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 5) likwidować niesamodzielne lokale mieszkalne poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania i odzyskiwanie w całości mieszkań,
- 6) egzekwować skutecznie należności czynszowe, proponować zawarcie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedzieć umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych wobec Gminy,
- 7) prowadzić jawne i czytelne zasady przydzielania lokali mieszkalnych, przy zachowaniu zasady ścisłej kontroli procedur zgodnie z obowiązującymi uchwałami,
- 8) najmować lokale mieszkalne w innych zasobach z przeznaczeniem na podnajem dla osób spełniających kryteria ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 9) najmować lokale z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe dla osób eksmitowanych na podstawie wyroku sądowego z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,

- 10) wykorzystywać możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów o partnerstwie publiczno-prywatnym z podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkaniowym na gruntach Gminy,
- 11) wykorzystywać, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podlaskiego w latach 2014-2020, możliwości pozyskania unijnych środków finansowych na realizację planów rewitalizacji, z przeznaczeniem części środków na renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz na adaptację i renowację budynków na cele mieszkaniowe dla osób o szczególnych potrzebach położonych na wyznaczonych, w ramach planu rewitalizacji, obszarach wsparcia.

#### Uwagi końcowe

**§ 26.** Szacowana w niniejszym Programie potrzeba zapewnienia 230 lokali mieszkalnych, zostanie zrealizowana w wyniku planowanej budowy 30 lokali w ramach najmu socjalnego, co stanowi 13 % przewidywanej podaży oraz poprzez odzyskanie 200 lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali w ramach istniejącego zasobu, co stanowi 87 % potrzeb.

**§ 27.** Działania Gminy powinny zmierzać do udostępniania mieszkań osobom uprawnionym w ramach własnego zasobu, jak również poprzez wynajmowanie lokali mieszkalnych w innych zasobach.

**§ 28.** Gmina powinna być aktywnym kreatorem i uczestnikiem rynku mieszkaniowego, kształtować politykę mieszkaniową oraz tworzyć warunki do działania dla wszystkich podmiotów zainteresowanych rozwojem mieszkalnictwa na jej terenie.