

**UCHWAŁA NR XLVIII/605/2018
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 25 lipca 2018 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349) 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 2018 r. poz. 1234) uchwała się, co następuje:

§ 1. W załączniku 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) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 10. ust. 4 otrzymuje następujące brzmienie:

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

2) tabela nr 7 Plan remontów i modernizacji otrzymuje następujące brzmienie:

„Tabela nr 7

Plan remontów i modernizacji

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe i inwestycyjne /w tys. zł/					Razem (poz.3-7)
		2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	REMONTY						
1	Elewacje	200	220	250	200	270	1140
2	Dachy	0	100	148	160	200	608
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych	150	178	262	150	150	890
4	Osiedlowe ciągi piesze i jezdne	66	80	80	120	150	496
5	Remont klatek schodowych	105	120	180	100	160	665
6	Remonty kominów wentylacyjnych	400	540	660	520	500	2620
7	Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w tym termomodernizacja /udział Gminy/	1100	1100	1100	1200	1100	5600
8	Remont instalacji elektrycznej dźwigów	4	3	5	6	8	26
9	Remont instalacji gazowych	5	8	5	20	40	78
10	Remont instalacji c.o	40	75	85	90	100	390
11	Remonty instalacji wod-kan	50	60	65	88	100	363
12	Remonty instalacji elektrycznej	32	40	40	65	74	251
13	Roboty ogólnobudowlane	252	281	317	571	628	2049

Razem:		2404	2805	3197	3290	3480	15176
II.	INWESTYCJE I MODERNIZACJE						
1	Doprowadzenie instalacji c.o	300	550	450	470	500	2270
2	Termomodernizacja budynków komunalnych	120	130	125	135	170	680
3	Rozbiórki budynków	90	20	25	0	0	135
4	Parkingi i ciągi pieszo jezdne	480	150	120	240	200	1190
5	Adaptacja budynku na lokale socjalne (ul. Sejneńska 22) 42 lokale	0	0	0	2000	4500	6500
6	Budowa budynku socjalnego 30 lokali	0	0	0	2000	2000	4000
Razem:		990	850	720	4845	7370	14775
Ogółem:		3394	3655	3917	8135	10850	29951

”;

3) zmienia się treść całego Rozdziału 4 pod nazwą: Planowana sprzedaż lokali w latach 2016-2020 nadając mu następujące brzmienie:

„Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych 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 socjalne 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. 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.

4. 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 zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234) tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem że zapewni się najemcy lokal zamienny.

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

Planowana liczba lokali mieszkalnych do sprzedaży

Szacunkowa wielkość sprzedaży w latach 2019-2020 (liczba lokali)		Razem szacunkowa liczba lokali do sprzedaży	Powierzchnia łączna lokali w m ² przeznaczonych do sprzedaży w latach 2019-2020		Razem powierzchnia lokali w m ² przeznaczonych do sprzedaży
2019	2020		2019	2020	
100	100	200	5 000	5 000	10 000

6. 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.”;

4) zmienia się treść całego Rozdziału 7 pod nazwą: Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020 nadając mu nowe brzmienie:

„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 socjalnych,
- 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 ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyty komercyjne.

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

Tabela nr 12

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

Czynniki wpływające na wartość użytkową lokali mieszkalnych	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Mieszkania o współczesnym standardzie (z c.o. i c.w.)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w.	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Mieszkania z łazienką i wc bez c.o.	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Mieszkania tylko z wodą i kanalizacją	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Mieszkania bez wody i kanalizacji	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Mieszkania socjalne	Łączna średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Razem
Stawka czynszu w 2016 r.	78584,33	4,55	2168,71	3,97	10325,51	3,42	3757,50	2,89	171,70	2,36	9358,08	1,18	104365,80	xxx
Przewidywany przychód w 2016 r.		4 290,7		103,3		423,8		130,3		4,9		132,5		5 085,5
Stawka czynszu w 2017 r.	79978,43	4,93	2168,71	4,30	10325,51	3,71	3715,72	3,13	171,70	2,56	9321,95	1,28	105682,00	xxx
Przewidywany przychód w 2017 r.		4 731,5		111,9		459,7		139,6		5,3		143,2		5 591,2
Stawka czynszu w 2018 r.	79978,43	5,36	2168,71	4,67	10325,51	4,03	3650,51	3,41	171,70	2,78	10491,33	1,39	106786,20	xxx
Przewidywany przychód w 2018 r.		5 144,2		121,5		499,3		149,4		5,7		175,0		6 095,1
Stawka czynszu w 2019 r.	74978,43	5,81	2168,71	5,07	10325,51	4,37	3650,51	3,69	171,70	3,02	11291,33	1,51	102586,2	xxx
Przewidywany przychód w 2019 r.		5 227,5		131,9		541,5		161,6		6,2		204,6		6 273,3
Stawka czynszu w 2020 r.	69978,43	6,30	2168,71	5,50	10325,51	4,74	3650,51	4,01	171,70	3,27	11291,33	1,64	97586,2	xxx
Przewidywany przychód w 2020 r.		5 290,4		143,1		587,3		175,7		6,7		222,2		6 425,4

»

5) zmienia się treść całego Rozdziału 8 pod nazwą: Wysokość wydatków 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 nadając mu następujące brzmienie:

„Rozdział 8.

Wysokość wydatków 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 wydatków na utrzymanie 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 wydatki na pokrycie kosztów 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 wydatki na pokrycie kosztów 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	Wydatki w 2016	Wydatki w 2017	Wydatki w 2018	Wydatki w 2019	Wydatki w 2020
	Powierzchnia (m ²)	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/m² 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
	Skutek finansowy (1-2)	-600,00	-600,00	-600,00	-200,00	-200,00

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 tys. zł.

§ 23. 1. Plan wydatków inwestycyjnych i modernizacyjnych finansowanych z budżetu Gminy zakłada wydatkowanie w latach 2016-2020 kwoty w wysokości 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-jezdnymi przy co najmniej 3 nieruchomościach za kwotę 1 190 tys. zł,
- 5) modernizacja i oddanie do użytkowania w latach 2019-2020 r. budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sejneńskiej 22 z 42 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 1 951,74 m² – koszt 6 500 tys. zł,
- 6) wybudowanie i oddanie do użytkowania 30 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 1200 m² – 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.”;

6) § 27. otrzymuje następujące brzmienie:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec