

**UCHWAŁA NR XXVII/357/2020
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 23 grudnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Suwałki na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Suwałki na lata 2021-2025 w formie załącznika 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 2021-2025
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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

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 2020 r. poz. 1100).

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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133),
- 6) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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),
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy,
- 8) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a Ustawy,
- 9) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 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 2021-2025, 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) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,
- 5) wsparcie dla Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.,
- 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 2021 – 2025 z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne

Wielkość mieszkaniowego zasobu

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na 30 września 2020 r. tworzy 196 budynków, w których znajduje się 1914 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 89 871,83 m², w tym:

- 1) 65 budynków - 798 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 35 005,88 m² - będące w 100 % własnością Gminy,
- 2) 18 budynków - 41 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1 982,50 m² - będących współwłasnością Gminy,
- 3) 4 budynki - 32 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1 776,06 m² - budynki będące w zarządzie tymczasowym Gminy,
- 4) 108 budynków, w których Gmina jest właścicielem 1 042 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 51 057,89 m² - będących własnością wspólnot mieszkaniowych,
- 5) 1 budynek - 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 49,50 m² - będący własnością Skarbu Państwa,

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Suwałki

Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Stan techniczny lokali			Rodzaj mieszkań			W tym liczba mieszkań w nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży
		Zły *	Średni **	Dobry ***	Lokale przeznaczone na najem socjalny	Pomieszczenia tymczasowe	Pozostałe	
196	1914	4+47#	513	1350	217	6	1691	4
Wyposażenie poszczególnych mieszkań					Lokale przeznaczone na najem socjalny	Pomieszczenia tymczasowe	Pozostałe	Razem
Mieszkania o współczesnym standardzie z c.o i c.w.					24	-	1426	1450
Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w.					-	-	40	40
Mieszkania z łazienką i wc bez c.o.					111	-	142	253
Mieszkania tylko z wodą i kanalizacją					82	-	82	164
Mieszkania z wodą bez podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej					-	6	-	6
Mieszkania bez podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej					-	-	1	1
Razem					217	6	1691	1914

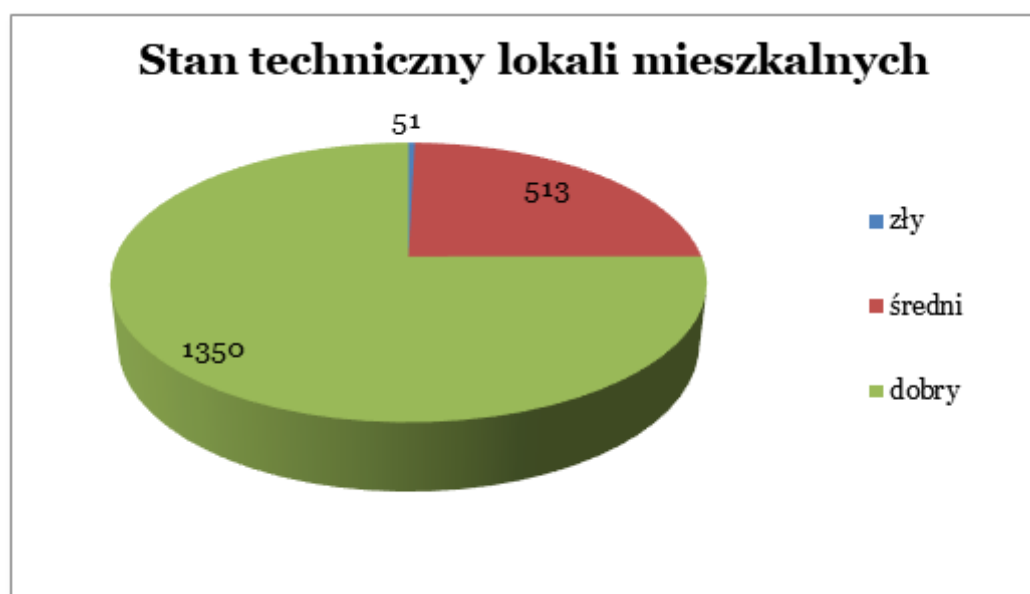
47 lokali mieszkalnych wyłączonych z eksploatacji w budynku przy ul. Sejneńskiej 22 przeznaczonych do modernizacji

* 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

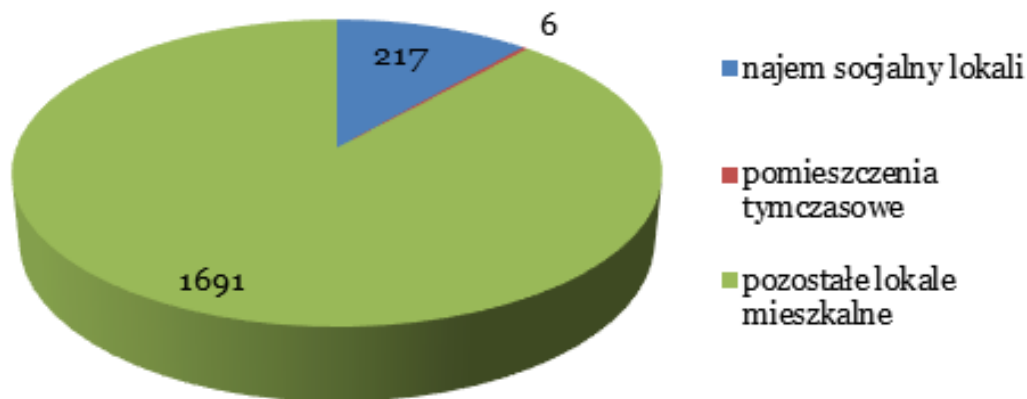
*** stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego pięcioletniego.

Wykres nr 1



Wykres nr 2

Rodzaj lokali mieszkalnych



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: 61 budynków (31,1 %), w latach 1900 – 1950 - 44 budynków (22,4 %), w latach 1951– 1980 - 56 budynków (28,6 %) i po roku 1980 wybudowano 35 budynki (17,9 %).

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 196 budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 99,5 % podłączonych jest do miejskiej sieci wodociągowej
- 98,98 % podłączonych jest do kanalizacji miejskiej
- 1,02 % odprowadza ścieki do szamba
- 10,15 % podłączonych jest do sieci gazowej
- 69,04 % podłączonych jest do miejskiej sieci ciepłej
- 64,97 % korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej
- 33,50% 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 150 wnioskodawców ubiega się o wynajem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy. Zakłada się, że około 10 % z nich zostanie zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w latach 2021-2025,

- 2) średniorocznie orzekanych jest około 40 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 2021-2025 około 50 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 2021-2025 sprzedaży budynków należy zapewnić z tego tytułu 4 lokale zamienne celem wykwaterowania rodzin.

2. Przewidywany wynajem komunalnych lokali w ramach najmu socjalnego i mieszkalnych w latach 2021-2025 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2

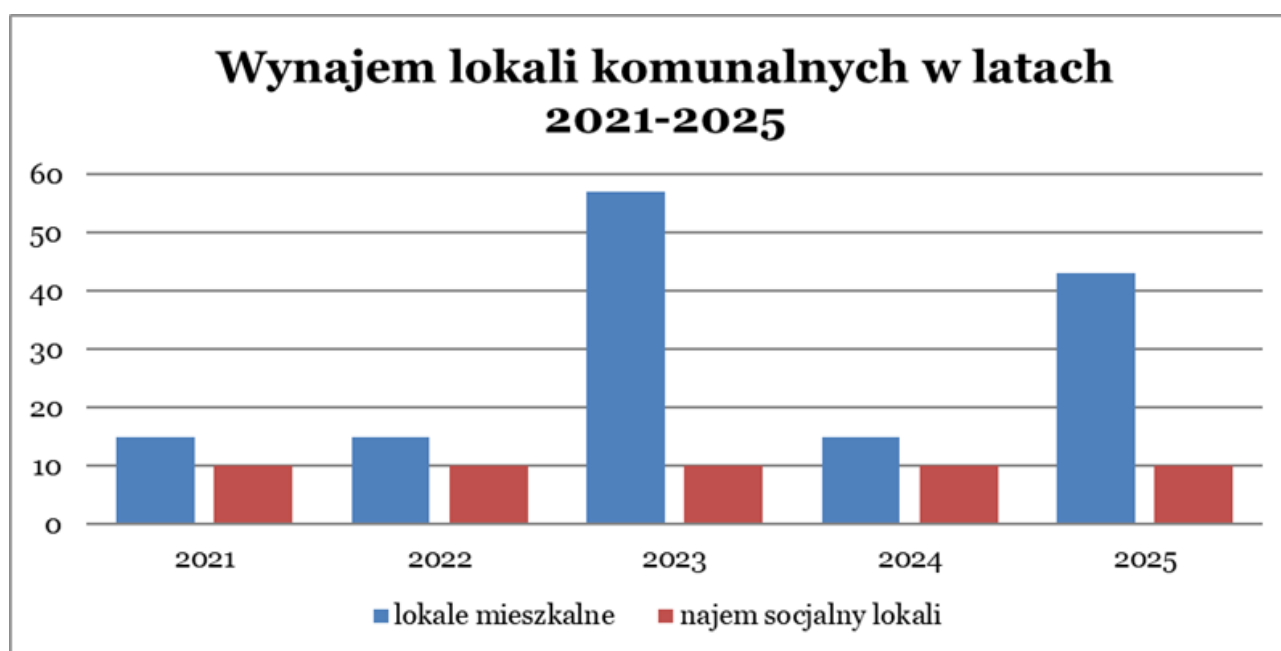
Przewidywany wynajem komunalnych lokali w ramach najmu socjalnego i mieszkalnych w latach 2021 – 2025

Rodzaj lokali	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
Lokale mieszkalne	15	15	57*	15	43**	145
Najem socjalny lokali	10	10	10	10	10	50

* w tym 42 w rewitalizowanym budynku przy ul. Sejneńskiej 22,

** w tym 28 w nowo wybudowanym budynku komunalnym przy ul. Reja, którego realizacja będzie uzależniona od pozyskania bezzwrotnych środków zewnętrznych.

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 15 lokalami mieszkalnymi w ramach posiadanego zasobu, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych,
- 2) średniorocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 5 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 2021 – 2025 Gmina planuje sprzedaż około 250 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

4) w latach 2021-2025 Gmina planuje przeprowadzenie modernizacji i oddanie do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sejneńskiej 22 z 42 lokalami mieszkalnymi oraz wybudowanie i oddanie do użytkowania budynku komunalnego przy ul. Reja z 28 lokalami mieszkalnymi.

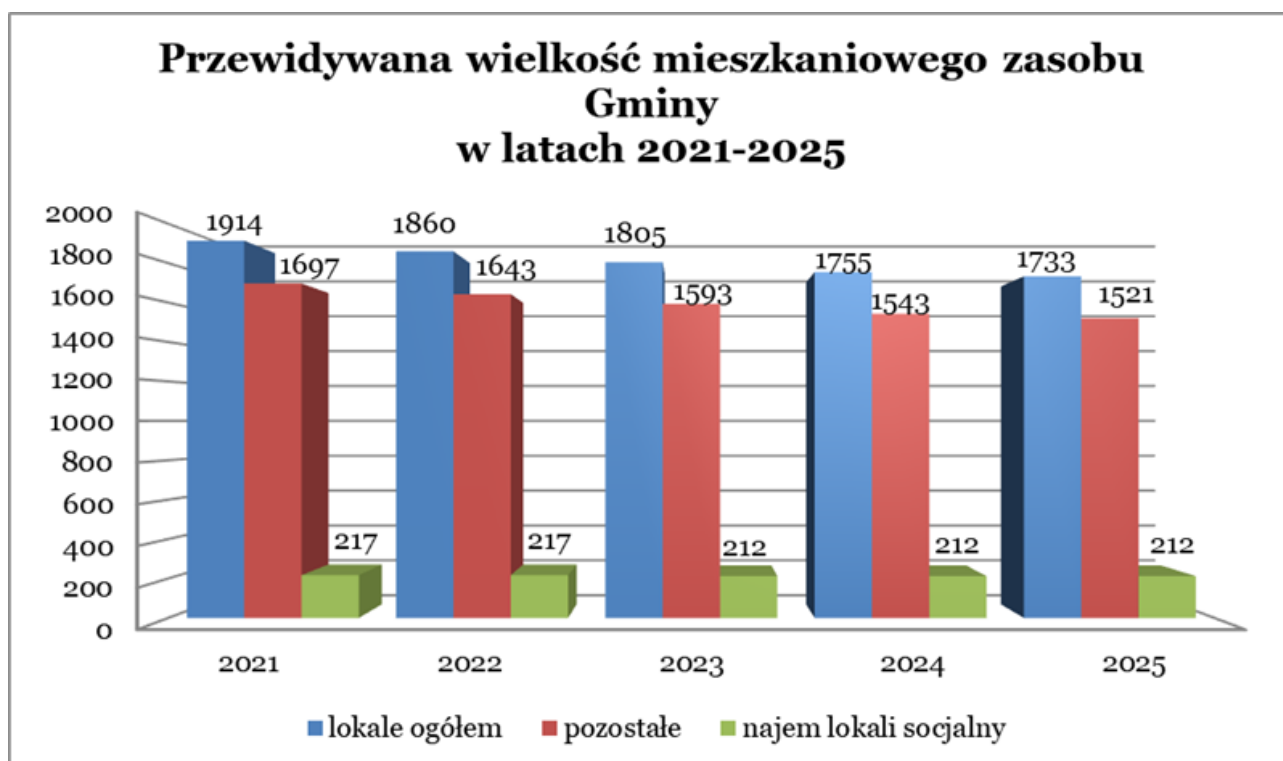
2. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Przewidywana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025

Wyszczególnienie	2021		2022		2023		2024		2025	
	Najem socjalny	Pozostałe	Najem socjalny	Pozostałe	Najem socjalny	Pozostałe	Najem socjalny	Pozostałe	Najem socjalny	Pozostałe
Liczba lokali gminnych	1914		1860		1805		1755		1733	
	217	1697	217	1643	212	1593	212	1543	212	1521
Lokale gminne w nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży	4		0		0		0		0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lokale gminne nowo wybudowane lub nabyte	0		0		0		0		28	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
Lokale gminne sprzedane	50		50		50		50		50	

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.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2021-2025. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

§ 8. Gmina wykonując obowiązki wynikające z art.62 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1333) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 9. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych modernizacji.

§ 10. 1. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy na lata 2021 – 2025:

- 1) planowanie w budżecie Miasta środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków;
 - 2) wykonywanie analizy opłacalności remontu kapitalnego dla budynku o funkcji mieszkalnej. Przy podejmowaniu decyzji o tym czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne należy wziąć pod uwagę całościowe koszty podejmowania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. W przypadku negatywnej oceny finansowej zamierzenia należy rozważyć decyzję o rozbiórce obiektu, bądź sprzedaży nieruchomości, ewentualnie zmiany sposobu jej użytkowania.
 - 3) modernizacja budynków wytypowanych do remontów nie posiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne;
 - 4) poprawa jakości energetycznej budynków;
 - 5) eliminowanie źródeł emitujących duże ilości CO₂;
 - 6) poprawa wizerunku Miasta;
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
 - 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku;
 - 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
 - 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegającej ochronie konserwatorskiej;
 - 5) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne;
 - 6) maksymalnego skrócenie okresu, w którym lokal zwolniony w wyniku ruchu lokatorów oczekuje na remont oraz czas trwania remontów, tak by jak najszybciej możliwe było proponowanie lokali nowym najemcom. Cel ten zostanie osiągnięty poprzez systematyczne zwiększanie nakładów na remonty oraz usprawnienia organizacyjne.
3. Priorytety, w oparciu o które tworzone są potrzeby i roczne plany robót remontowych i modernizacyjnych:
- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich na podstawie określenia stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki pięcioletnich i corocznych okresowych przeglądów technicznych budynków, decyzji i zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i Miejskiego Konserwatora Zabytków.
 - 2) w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego:
 - a) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków,
 - b) remont elementów konstrukcyjnych budynków,
 - c) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,

- d) remonty instalacji elektrycznej i odgromowej,
 e) remonty kominów spalinowych i wentylacyjnych,
- 3) realizowanie remontów i modernizacji budynków m.in.:
- a) remonty elewacji, balkonów,
 b) remonty lokali komunalnych,
 c) izolacje poziome fundamentów (podcięcie murów i założenie przepony poziomej),
 d) wymiana stolarki budowlanej,
 e) termomodernizacje budynków,
 f) remonty i wymiana przestarzałych technicznie instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania.
4. Podejmowane remonty i modernizacje, winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie gwarantującym:
- 1) w zakresie standardu budynków:
- a) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 b) sprawną instalację elektryczną przystosowaną do aktualnych, zwiększonych obciążeń w skutek wyposażenia gospodarstw domowych w dodatkowy sprzęt,
 c) sprawną instalację odgromową,
 d) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 e) schludne i estetyczne klatki schodowe,
 f) elewacje budynków bez uszkodzeń,
 g) szczelne pokrycia dachowe ze sprawnymi obróbkami blacharskimi i elementami odwodnienia,
- 2) w zakresie standardu lokali:
- a) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
 b) sprawną wentylację w kuchni, łazience i WC,
 c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 d) sprawną instalację gazową, elektryczną i wod-kan.
5. Przewiduje się w ramach posiadanych środków, remonty związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Dopuszcza się możliwość zawarcia porozumienia o wykonanie remontu lokalu na koszt przyszłego najemcy, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów, po określeniu zakresu robót przez zarządcę nieruchomości i jego odbioru po wykonanym remoncie.

§ 11. Planowaną wielkość środków finansowych obejmujących potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 4. Potrzeby remontowe zostały oszacowane wg stanu na 30.09.2020 r.

Tabela nr 4

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe i inwestycyjne /w tys. złotych/					Razem /poz.3 -7/
		2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	REMONTY						
1	Elewacje	300	600	350	550	550	2350
2	Dachy	45	140	130	110	155	580
3	Osiedlowe ciągi piesze i jezdne	70	40	30	40	30	210
4	Remont klatek schodowych	190	150	150	220	120	830

5	Izolacje poziome fundamentów	110	150	140	150	150	700
6	Remont instalacji c.o	30	80	75	100	125	410
7	Remonty instalacji wod-kan	140	150	150	140	160	740
8	Remonty instalacji elektrycznej	140	140	150	130	130	690
9	Roboty ogólnobudowlane	850	950	1100	1000	1200	5100
	Razem:	1875	2400	2275	2440	2620	11610
10	Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w tym termomodernizacje /udział Gminy/	1130	1133	1136	1140	1144	5683
	Ogółem:	3005	3533	3411	3580	3764	17293
II.	INWESTYCJE I MODERNIZACJE						
1	Podłączenie budynków, lokali komunalnych do msc i gazowej	1200	1300	1400	1300	1000	6200
2	Termomodernizacja budynków komunalnych – ocieplenie stropów, ścian od wewnątrz	220	300	320	200	150	1190
3	Parkingi i ciągi pieszo jezdne	720	520	430	220	250	2140
4	Przebudowa - modernizacja budynku (ul. Sejneńska 22) 42 lokale komunalne	2000	4000	2500	0	0	8500
5	Budowa budynku komunalnego 28 lokali (ul. Reja)	0	0	0	3000	4500	7500
	Razem:	4140	6120	4650	4720	5900	25530
	Ogółem:	7145	9653	8061	8300	9664	42823

Plan remontów i modernizacji

§ 12. 1. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2021-2025 uwzględniać będzie wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na ten cel ze źródeł finansowania opisanych w rozdziale 7 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.

3. Szczegółowy zakres remontów i modernizacji budynków zasobu ustalany będzie corocznie. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzaniu Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. ustalane są przez Spółkę. Zakres remontów określany jest na podstawie planów rzeczowo finansowych. Zarządca przedkłada plany w terminie określonym w umowie o zarządzanie nieruchomościami. Następnie podlegają zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Suwałk.

4. Przewiduje się utrzymanie w latach 2021-2025 wydatków na pokrycie kosztów remontów zasobu Gminy na poziomie średniorocznym w wysokości co najmniej 2 200 tys. zł. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału Gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.

5. Do podstawowego zakresu robót remontowych i modernizacyjnych, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych należą:

- 1) roboty zabezpieczające w budynkach wynikające z przeglądów 5-letnich, ekspertyz technicznych i dokumentacji projektowej,
- 2) remonty kompleksowe lokali mieszkalnych po eksmisjach i zgonach,
- 3) remonty kompleksowe lokali na potrzeby wykwaterowań z budynków przeznaczonych do kompleksowej modernizacji (termomodernizacji),
- 4) remonty kompleksowe lokali socjalnych,
- 5) remonty budynków i lokali zasiedlonych:
 - a) roboty budowlane związane z dociepleniem budynków i remontem elewacji,

- b) izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych wraz z odgrzybieniem (w ramach wygospodarowanych środków finansowych),
 - c) remonty dachów,
 - d) remonty klatek schodowych,
 - e) remonty instalacji c.o; wod-kan; instalacji elektrycznej,
 - f) wymiana stolarki budowlanej,
 - g) roboty zduńskie,
 - h) remonty podłóg,
- 6) remonty dróg i chodników.

6. Tabela nr 5 przedstawia planowane remonty, jakie powinny być wykonane w poszczególnych latach, których wykonanie uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych. Podane kwoty są wartościami szacunkowymi.

Tabela nr 5

Plan remontów i modernizacji

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe i inwestycyjne /w tys. złotych/					Razem /poz.3 -7/
		2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	
1	2	3	4	5	6	7	8
I. REMONTY							
1	Elewacje	50	200	200	150	140	740
2	Dachy	0	90	0	0	90	180
3	Osiedlowe ciągi piesze i jezdne	0	30	0	30	0	60
4	Remont klatek schodowych	50	120	150	110	0	430
5	Izolacje poziome fundamentów	0	150	140	150	150	590
6	Remont instalacji c.o.	0	20	20	20	0	60
7	Remonty instalacji wod-kan	0	50	50	50	30	180
8	Remonty instalacji elektrycznej	0	30	65	60	40	195
9	Roboty ogólnobudowlane	550	570	585	550	550	2805
	Razem:	650	1260	1210	1120	1000	5240
10	Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w tym termomodernizacje /udział Gminy/	1130	1133	1136	1140	1144	5683
	Ogółem:	1780	2393	2346	2260	2144	10923
II. INWESTYCJE I MODERNIZACJE							
1	Podłączenie budynków, lokali komunalnych do msc i gazowej	0	790	600	680	740	2810
2	Termomodernizacja budynków komunalnych - ocieplenie stropów	0	270	200	140	100	710
3	Parkingi i ciągi pieszo jezdne	0	400	330	180	300	1210
4	Przebudowa - modernizacja budynku (ul. Sejneńska 22) 42 lokale komunalne	2000	4000	2500	0	0	8500*
5	Budowa budynku komunalnego 28 lokali (ul. Reja)	0	0	0	3000	4500	7500*
	Razem:	2000	5460	3630	4000	5640	20730
	Ogółem I i II:	3780	7853	5976	6260	7784	31653

*wysokość nakładów uwzględnia pozyskanie bezwrotnych środków zewnętrznych

Potrzeby remontowe i modernizacyjne kamienic zlokalizowanych w Śródmieściu Suwałk

§ 13. 1. Przyjęty Uchwałą nr XXXV/424/2017 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 lipca 2017 r. do realizacji Zintegrowany Program Rewitalizacji Miasta Suwałk na lata 2017 – 2023 obejmuje m.in. rewitalizację substancji mieszkaniowej zabytkowych kamienic w Śródmieściu Suwałk, stanowiących własność komunalną i wspólnot mieszkaniowych.

2. Potrzeby remontowe dotyczą nieruchomości zlokalizowanych w kwartale ulic: Kościuszki, Waryńskiego, Wesola, Wigierska, w którym znajduje się 14 budynków zlokalizowanych przy ul. Kościuszki 16, 18, 20, 26, 28, 34, 42, 44, 44A, 46, 52; ul. Wigierskiej 1, 3; ul. Wesolej 17 w tym: 6 budynków – 38 lokali mieszkalnych będących w 100 % własnością Gminy oraz w 8 budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest właścicielem 70 lokali.

3. Budynki wymagają znacznych nakładów finansowych szacowanych na 10 mln zł na realizację takich przedsięwzięć jak:

- remonty elewacji i części wspólnych budynków (klatki schodowe, stropy),
- podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej i wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. w budynkach przy ul. Kościuszki 16, 28, 34, 42, 44, 44A, 46, 52; ul. Wigierskiej 1, 3 i ul. Wesolej 17,
- wykonanie izolacji poziomej ścian fundamentowych (zawilgocone i zasolone mury), konieczność wykonania podcięcia ścian i założenia przepony poziomej przy każdym najbliższym remoncie budynków,
- termomodernizację budynków (ocieplenie ścian zewnętrznych, stropów-poddaszy),
- uporządkowanie terenu (rozbiórka budynków gospodarczych po podłączeniu kamienic do miejskiej sieci ciepłowniczej, remonty nawierzchni, mała architektura, tworzenie terenów zielonych).

4. Poza nieruchomościami wymienionymi w ust. 3 podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej wymagają 24 budynki z 162 lokalami mieszkalnymi, w tym 10 budynków wspólnot mieszkaniowych (55 lokali komunalnych) oraz 14 budynków z 79 lokalami stanowiących wyłączną własność Gminy, zlokalizowane w ścisłym centrum Miasta tj.: w pierzei zachodniej ul. Kościuszki 3, 3A, 13, 39, 57, 65, 89, 91, 97, w pierzei wschodniej ul. Kościuszki 86, 88, 90, 92 oraz przy ulicach: Noniewiczza 21, 25, 29, 31, 87, Wesola 8, 10,. Waryńskiego 11, Hamerszmita 2A, Konopnickiej 12-14, których koszt podłączenia szacuje się na 6 mln zł.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 14. 1. Planowane jest kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych w tym posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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,
- 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. Planowaną liczbę lokali mieszkalnych do sprzedaży przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Planowana (szacunkowa) sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025

Liczba lokali	2021	2022	2023	2024	2025	Razem szacunkowa liczba lokali do sprzedaży	Razem powierzchnia lokali w m ² przeznaczonych do sprzedaży
	50	50	50	50	50	250	12 500

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.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu Zasady polityki czynszowej

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

§ 16. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 17. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² 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.

§ 18. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Podlaskiego.

§ 19. 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, które przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu

Lp.	Czynniki	Podwyższające (%)	Obniżające (%)
1.	Lokal wyposażony w c.c.w.	17	
2.	Lokal wyposażony w c.o., ogrzewanie gazowe	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 wwyż 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.	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.

§ 20. 1. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych kosztów 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 6 % w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu oraz przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

3. Przyjmuje się zasadę, że odzyskane przez Gminę lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², mogą być oddane w najem w drodze przetargu, a w przypadku jego nie rozstrzygnięcia, w drodze negocjacji.

4. Uwzględniając obowiązujące w trakcie podejmowania niniejszego Wieloletniego programu stawki czynszu tj. bazowa 4,37 zł/m², minimalna 3,69 zł/m² i maksymalna 6,10 zł/m² powierzchni użytkowej lokali przy średnim przychodzie wynoszącym 5,26 zł/m² po zastosowaniu obowiązujących czynników, przewidywane stawki czynszu w lokalach komunalnych w latach 2021-2025 zawiera tabela nr 8.

Tabela nr 8

Przewidywane stawki czynszu w latach 2021-2025

Lp.	Rok	Prognozowany wskaźnik %	STAWKI						
			bazowa	% wartości odtworzeniowej	maksymalna	% wartości odtworzeniowej	minimalna	% wartości odtworzeniowej	lokale socjalne
1.	2021	6,0	4,63	1,31	6,47	1,84	3,91	1,11	1,96
2.	2022	6,0	4,91	1,36	6,86	1,90	4,15	1,15	2,07
3.	2023	6,0	5,20	1,40	7,26	1,96	4,39	1,19	2,20
4.	2024	6,0	5,51	1,45	7,69	2,03	4,66	1,23	2,33
5.	2025	6,0	5,84	1,50	8,16	2,10	4,93	1,27	2,47

Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m ² p.u. budynków mieszkalnych na 2021 r.	4 231,00
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m ² p.u. budynków mieszkalnych na 2022 r.	4 337,00
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m ² p.u. budynków mieszkalnych na 2023 r.	4 445,00
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m ² p.u. budynków mieszkalnych na 2024 r.	4 556,00
Prognozowany wskaźnik przeliczeniowy 1 m ² p.u. budynków mieszkalnych na 2025 r.	4 670,00

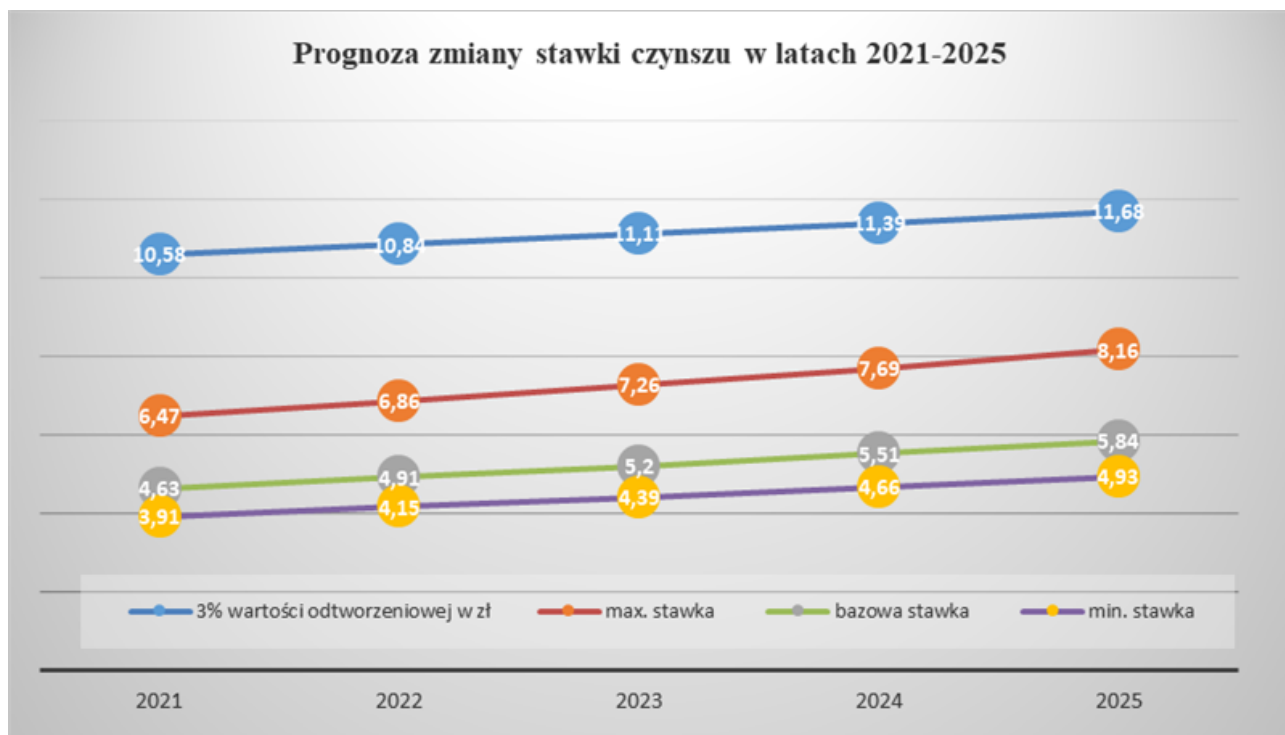
Aktualnie obowiązująca stawka czynszu kształtuje się na poziomie:

- minimalna 1,05 wartości odtworzeniowej

- bazowa 1,24 % wartości odtworzeniowej
- maksymalna 1,73 % wartości odtworzeniowej.

Obecna stawka czynszu może być podwyższona do kwoty 10,58 zł/m² stanowiącej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu i obliczonej na podstawie kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego dla Gminy, który w okresie od 1 października 2020 r. do 31 marca 2021 r. wynosi 4 231 zł.

Wykres nr 5



5. Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2021-2025 przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9

Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2021 – 2025

Lp.	CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALI MIESZKALNYCH	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Mieszkania o współczesnym standardzie (z c.o. i c.w.)	6,16	6,53	6,92	7,33	7,77
2.	Mieszkania ze wszystkimi urządzeniami bez c.w.	5,37	5,70	6,03	6,39	6,77
3.	Mieszkania z łazienką i w.c. bez c.o.	4,63	4,91	5,20	5,51	5,84
4.	Mieszkania tylko z wodą i kanalizacją	3,91	4,15	4,39	4,66	4,93
5.	Najem socjalny lokali	1,96	2,07	2,20	2,33	2,47

Warunki obniżania czynszu

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

2. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem 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 m².

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. Rozstrzygnięcie wniosku o obniżenie czynszu może nastąpić dopiero po rozstrzygnięciu sprawy o przyznanie najemcy dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Wsparcie dla Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

§ 22. 1. Gmina, uznając ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. za podmiot wspomagający realizację programu może wspierać jego działalność poprzez:

- 1) wnoszenie wkładów niepieniężnych w postaci nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych;
- 2) wnoszenie wkładów pieniężnych lub partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
- 3) realizację wspólnych inwestycji przy udziale środków z budżetu państwa.

2. Wysokość planowanego dokapitalizowania lub partycypacji określana jest w budżecie miasta i wieloletniej prognozie finansowej.

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 2021-2025.

§ 23. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Suwałki zarządzany jest przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

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

3. Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. 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. 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.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

§ 24. 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

§ 25. Prognozę przychodów z tytułu wpływów czynszów za najem lokali mieszkalnych w latach 2021-2025 przedstawia tabela nr 10.

Prognoza przychodów z czynszów lokali mieszkalnych w latach 2021-2025 (w tys. zł)

Czynnik wpływający na wartość użytkownika lokali mieszkalnych	Mieszkania o wspólnym standardzie (z c.o. i c.w.)			Mieszkania z wszystkimi urządzeniami bez c.w.			Mieszkania z łazienką i wc bez c.o.			Mieszkania z łazienką i wc bez c.o.			Najem socjalny lokalu			Pomieszczenia tymczasowe			Łączna średnioroczna pow. lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych (m ²)	Razem przychody
	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)	Średnioroczna powierzchnia pomieszczeń tymczasowych (m ²)	I - VII (7 m-cy)	VIII - XII (5 m-cy)		
Stawka czynszu w 2021 r.	64211,47	5,81	6,16	2111,01	5,07	5,37	7580,21	4,37	4,63	3597,14	3,69	3,91	8019,95	1,85	1,96	102,70	1,85	1,96	8562,50	-
Przewidywany przychód w 2021 r.		2 611,5	1 977,7		749	56,7		231,9	175,5		92,9	70,3		108,9	78,6		1,3	1,0		5 476,2
Stawka czynszu w 2022 r.	61711,47	6,16	6,53	2111,01	5,37	5,70	7580,21	4,63	4,91	3597,14	3,91	4,15	8019,95	1,96	2,07	102,70	1,96	2,07	83122,50	-
Przewidywany przychód w 2022 r.		2 661,0	2 014,9		79,4	60,2		245,7	186,1		98,5	74,6		110,0	83,0		1,4	1,1		5 615,9
Stawka czynszu w 2023 r.	39211,47	6,53	6,92	2111,01	5,70	6,08	7580,21	4,91	5,20	3597,14	4,15	4,39	8019,95	2,07	2,20	102,70	2,07	2,20	8062,50	-
Przewidywany przychód w 2023 r.		2 706,6	2 048,7		84,2	63,6		260,5	197,1		104,5	79,0		116,2	88,2		1,5	1,1		5 751,2
Stawka czynszu w 2024 r.	56711,47	6,92	7,33	2111,01	6,08	6,39	7580,21	5,20	5,51	3597,14	4,39	4,66	8019,95	2,20	2,33	102,70	2,20	2,33	78122,50	-
Przewidywany przychód w 2024 r.		2 747,1	2 078,5		89,1	67,4		275,9	208,8		110,5	83,8		123,5	93,4		1,6	1,2		5 880,8
Stawka czynszu w 2025 r.	54211,47	7,33	7,77	2111,01	6,39	6,77	7580,21	5,51	5,84	3597,14	4,66	4,93	8019,95	2,33	2,47	102,70	2,33	2,47	7562,50	-
Przewidywany przychód w 2025 r.		2 781,6	2 106,1		94,4	71,5		292,4	221,3		117,3	88,7		130,8	99,0		1,7	1,3		6 006,1

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2021-2025, 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

§ 26. 1. Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2021-2025 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 około 5 200 tys. zł, natomiast na pokrycie zaliczek na fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, wyniosą około 5 700 tys. zł.

3. Zakłada się, że w latach 2021 – 2025 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 2021-2025 przedstawiają tabele nr 11 i 12.

Tabela nr 11

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów
w latach 2021-2025 (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty w 2021	Koszty w 2022	Koszty w 2023	Koszty w 2024	Koszty w 2025
	Powierzchnia (m ²)	85 622	83 122	80 622	78 122	75 622
1	2	3	4	5	6	7
1	Koszty eksploatacji, w tym:	4 287,0	5 007,0	5 096,0	5 169,0	5 225,0
a)	koszty konserwacji	350,0	347,0	364,0	382,0	401,0
b)	koszty remontów	1 780,0	2 393,0	2 346,0	2 260,0	2 144,0
2	Koszty Zarządu Nieruchomościami Wspólnymi	970,0	1 005,0	1 045,0	1 087,0	1 130,0
	Razem poz. 1 i 2	5 257,0	6 012,0	6 141,0	6 256,0	6 355,0

Tabela nr 12

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów
w latach 2021-2025 w przeliczeniu na zł/m² miesięcznie

Lp.	Koszty	2021	2022	2023	2024	2025
1	2	3	4	5	6	7
1	Koszty eksploatacji, w tym:	4,17	5,02	5,27	5,51	5,76
a)	koszty konserwacji	0,34	0,35	0,38	0,41	0,44
b)	koszty remontów	1,73	2,40	2,42	2,41	2,36

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

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
1	2	3	4	5	6	7
1	Przychody	5 476	5 616	5 751	5 881	6 006
2	Koszty	5 257	6 012	6 141	6 256	6 355
Skutek finansowy (1-2)		+219,0	-396,0	-390,0	-375,0	-349,0

Wynik finansowy (tabela nr 13) do działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych sfinansowany będzie, w przyjętych założeniach na poszczególne lata z dochodów z wynajmu lokali użytkowych oraz budżetu miasta.

§ 27. 1. Plan wydatków inwestycyjnych i modernizacyjnych finansowanych z budżetu Gminy zakłada wydatkowanie w latach 2021-2025 kwoty w wysokości ok. 21 720 tys. zł, w tym:

- 1) doprowadzenie do 11 budynków komunalnych instalacji c.o. i gazowej za kwotę 3 400 tys. zł,
- 2) termomodernizacje budynków komunalnych za kwotę 790 tys. zł,
- 3) roboty budowlane polegające na wykonaniu parkingów i ciągów pieszo-jezdnych za kwotę 1 530 tys. zł,
- 4) modernizacja i oddanie do użytkowania w 2023 roku budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sejneńskiej 22 z 42 lokalami mieszkalnymi – koszt 8 500 tys. zł,
- 5) wybudowanie i oddanie do użytkowania budynku komunalnego (ul. Reja) z 28 lokalami mieszkalnymi – koszt 7 500 tys. zł.

2. Plan rzeczowo-finansowy prac inwestycyjno-modernizacyjnych zawiera tabela nr 5.

§ 28. 1. Dopuszcza się możliwość wykupu lokali lub zmianę własności lokali na prawo najmu lokali komunalnych, w szczególności w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina posiada większość udziałów.

2. Działania określone w ust. 1 dotyczyć powinny głównie obszaru miasta objętego programem rewitalizacji.

Rozdział 9.

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

§ 29. 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 pełnostandardowych, poprawiających ich warunki mieszkaniowe i przeznaczanie odzyskanych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie do zasobu na potrzeby najmu socjalnego lokali,
- 2) intensyfikować zamianę lokali w celu umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 3) 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 ściśle przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 4) likwidować niesamodzielne lokale mieszkalne poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania i odzyskiwanie w całości mieszkań,
- 5) egzekwować należności czynszowe, proponować zawarcie porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia, jego odpracowania oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze

w eksploatacji, wypowiedać umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych wobec Gminy,

- 6) najmować lokale mieszkalne w innych zasobach z przeznaczeniem na podnajem dla osób spełniających kryteria ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 7) 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,
- 8) wykorzystywać możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów o partnerstwie publiczno-prywatnym z podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkaniowym na gruntach Gminy,

§ 30. 1. Umożliwia się sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, w których znajdują się lokale mieszkalne.

2. Dążąc do realizacji celu 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 2020 r. poz. 611) tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem że zapewni się najemcy lokal zamienny.

3. Mając na uwadze w szczególności przeprowadzenie analiz o których mowa w §11 ust. 1 pkt. 2 do sprzedaży planowane są nieruchomości przy ul. Wawrzyńca Gałaja 13, Gen. Kazimierza Pułaskiego 57D, Wigierskiej 25 i Utrata 72.

UZASADNIENIE

Obowiązek przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne 5 lat przez Radę Miejską w Suwałkach wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Suwałki na lata 2021-2025 określa podstawowe założenia i wytyczne działania gminy z zakresu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali komunalnych w wyniku realizacji nowych inwestycji i modernizacji istniejącego budownictwa komunalnego oraz poprzez wsparcie spółki miejskiej ZBM TBS w zakresie realizacji społecznego budownictwa czynszowego,
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy i zmniejszanie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej,
- 3) pozyskanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej, Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym i remontami,
- 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej w drodze stopniowego urealnienia czynszu oraz stosowania obniżek dla rodzin o niskich dochodach.