



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 18 grudnia 2012 r.

Poz. 4125

UCHWAŁA NR 110/XXIII/12 RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 27 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zambrów na lata 2013 - 2017

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Prognoza dotycząca wielkości i liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2013-2017:

Lata		2013	2014	2015	2016	2017	
Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy ogółem (w m ²)		42.540	42.480	41.548	40.616	40.427	
Ilość mieszkań (szt.)		1.004	998	973	951	931	
W tym lokale:	socjalne	Ilość (szt.)	1	25	25	25	25
		Powierzchnia m ²	40	1040	1040	1040	1040
	pozostałe lokale mieszkalne	Ilość (szt.)	1.003	973	948	926	906
		Powierzchnia m ²	42.500	41.440	40.508	39.576	39.387

2. Przewiduje się w latach 2013 - 2014 utworzenie 24 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych.

3. Utworzenie lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2 nastąpi poprzez budowę nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na nieruchomości stanowiącej własność gminy Miasta Zambrów.

4. Utworzenie lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 ma na celu wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Zambrów części lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne w budynkach wielorodzinnych położonych w Zambrowie przy ulicach:

- 1) Ogrodowa 1;
- 2) Łomżyńska 6;
- 3) Aleja Wojska Polskiego 20;
- 4) Cmentarna 24.

Na finansowanie powyższego zamierzenia planowane jest pozyskanie dodatkowych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych między innymi Banku Gospodarczego Krajowego jako wsparcie finansowe na utworzenie lokali, o których mowa w § 1 ust. 2.

5. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2013 – 2017 będzie ulegał poprawie poprzez wymianę instalacji centralnego ogrzewania, wod – kan i elektrycznej:

Lata	2013	2014	2015	2016	2017
Powierzchnia użytkowa mieszkań w których zostanie wykonana wymiana instalacji centralnego ogrzewania (w m ²)	1.300	1.100	1.300	1.200	1.300
Powierzchnia użytkowa mieszkań w których zostanie wykonana wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej (w m ²)	-	1.600	1.200	1.400	1.200
Powierzchnia użytkowa mieszkań w których zostanie wykonana wymiana instalacji elektrycznej (w m ²)	1.500	1.000	1.000	800	1.500

3. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez prowadzenie remontów bieżących.

§ 2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy z wyłączeniem budynków o których mowa w § 1 ust. 3 i 4 mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek.

2. Do sprzedaży, o której mowa w ust. 1 stosuje się zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałami Rady Miasta.

3. Planuje się, że sprzedaż lokali w latach 2013 – 2017 kształtować się będzie na poziomie 2013 r. - 30 lokali mieszkalnych a następnie odpowiednio: 25; 22; 22; 20.

§ 4. 1. Rada Miasta Zambrów uznaje za niezbędne ustalenie wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas nieoznaczony, na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji lokali oraz zwrot kapitału, przy założeniu, że wysokość maksymalnej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy nie powinna spowodować osiągnięcia wysokości czynszu, który przekroczyłby w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Rada Miasta Zambrów uznaje za celowe zachowanie obecnie obowiązującej skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową.

3. Zmiana wysokości czynszu (wzrost) w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2013 - 2017 winna następować raz w ciągu roku kalendarzowego, aż do osiągnięcia pułapu, o którym mowa w ust. 1, przy czym wskaźnik wzrostu czynszu nie powinien przekroczyć 15 % w skali roku.

4. Ograniczenie dotyczące wskaźnika wzrostu stawek czynszu o którym mowa w ust. 3 nie mają zastosowania w przypadku gdy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych liczony od ostatniej zmiany stawek czynszu do miesiąca poprzedzającego wydanie zarządzenia o nowych stawkach czynszu przekroczy 10 %.

5. Uprawnienia do ubiegania się o obniżkę wysokości czynszu przysługują najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 50 % kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 2) 50 % kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

6. Maksymalna wysokość obniżki nie może przekroczyć 40 % należnego czynszu.

§ 5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono spółce miejskiej - Zarząd Mienia Komunalnego Sp. z o. o. w Zambrowie. W latach 2013 – 2017 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 6. W latach 2013 – 2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów z najmu lokali użytkowych stanowiących własność miasta Zambrów a zarządzanych przez ZMK Sp. z o. o.,
- 3) wpływów za dzierżawę gruntów pod garażami posadowionymi na gruntach komunalnych, administrowanych przez ZMK Sp. z o. o.,
- 4) ewentualnych wydatków inwestycyjnych dokonywanych bezpośrednio z budżetu Miasta związanych z trwałym ulepszeniem lokali zwiększającym ich wartość.
- 5) wydatków inwestycyjnych z budżetu Miasta na budowę budynków mieszkalnych i adaptacje lokali socjalnych.
- 6) środków finansowych ze źródeł zewnętrznych między innymi Banku Gospodarczego Krajowego jako wsparcie finansowe na utworzenie lokali, o których mowa w § 1 ust. 2.

§ 7. 1. W celu pozyskania środków na polepszenie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy lokale znajdujące się na parterze budynków położonych w centrum miasta, przy głównych ulicach oraz w centrach usługowo – handlowych mogą być przeznaczane na lokale użytkowe.

2. W przypadku budynków położonych w centrum miasta, przy głównych ulicach oraz w centrach usługowo – handlowych, na parterze których obecnie znajdują się lokale mieszkalne należy dokonywać zmiany ich przeznaczenia na lokale użytkowe po wcześniejszym zaproponowaniu mieszkańcom tych lokali zamiany na inny lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy.

3. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się za celowe sprzedaż budynków, w których jest mniej niż 5 lokali mieszkalnych.

4. Przed przystąpieniem do sprzedaży budynków, o których mowa w ust. 3 należy wypowiedzieć stosunek najmu lokali mieszkalnych położonych na parterze, które mogą być wykorzystane na inne cele niż mieszkalne z jednoczesnym zaoferowaniem wynajęcia innego lokalu spełniającego wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

5. W latach 2013 – 2017 nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 8. Na lokale socjalne można przeznaczać lokale mieszkalne nie wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania oraz centralnej wody użytkowej.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeniowych Urzędu Miasta Zambrów.

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

Przewodniczący Rady
Zbigniew Korzeniowski

Załącznik do uchwały Nr 110/XXIII/12
Rady Miasta Zambrów
z dnia 27 listopada 2012 r.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wraz z wysokością wydatków i ich podziałem w poszczególnych latach

§ 1. Stan zasobów mieszkaniowych miasta Zambrów na dzień 30 września 2012 roku przedstawia się następująco:

- 1) 42.835,16 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² stanowiąca własność gminy – 100 %;
- 2) 42.835,16 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w instalację wodociagową i kanalizacyjną – 100 %;
- 3) 41.222,11 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w centralne ogrzewanie - 96 %;
- 4) 1.593,34 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² wyposażona w centralnie dostarczaną ciepłą wodę – 3,7 %;

§ 2. Potrzeby remontowo - modernizacyjne zasobów mieszkaniowych gminy przedstawiają się następująco:

- 1) 35.000 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² do wyposażenia w ciepłą wodę użytkową – 82 %;
- 2) 14.300 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² ze stolarką okienną do remontu i wymiany – 33 %;
- 3) 21.400 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² w których wskazane jest malowanie klatek schodowych – 50 %;
- 4) 11.980 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² w których wskazana jest wymiana pokryć dachowych – 28 %;
- 5) 25.700 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² w których wskazana jest wymiana instalacji wodociagowo kanalizacyjnej – 60 %;
- 6) 10.700 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² w których wskazana jest wymiana instalacji centralnego ogrzewania – 25 %;
- 7) 21.400 m² - powierzchnia użytkowa mieszkań w m² w których wskazana jest wymiana instalacji elektrycznej – 50 %;

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wraz z wysokością wydatków i ich podziałem na poszczególne lata objęte programem¹⁾

(w tys. zł bez uwzględnienia inflacji w cenach stałych 2012 roku)

Lp.	Wyszczególnienie		2013	2014	2015	2016	2017	Uwagi
1.	Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej	Pow. m ²	-	1.600	1.200	1.400	1.200	
		Koszt	-	50	30	40	30	
2.	Wymiana instalacji centralnego ogrzewanie	Pow. m ²	1.300	1.100	1.300	1.200	1.300	
		Koszt	97,5	82,5	97,5	90	97,5	
3.	Wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej	Pow. m ²	-	1.600	1.200	1.400	1.200	
		Koszt	-	50	30	40	30	
4.	Wymiana stolarki okiennej (wraz z refundacją)	Pow. m ²	1200	1500	1500	1500	1500	
		Koszt	35	50	50	50	50	
5.	Wymiana instalacji elektrycznej	Pow. m ²	1.500	1.000	1.000	800	1.500	
		Koszt	60	40	40	32	60	
6.	Wymiana pokryć dachowych	Pow. m ²	1.400	1.500	1.300	1.500	1.300	
		Koszt	180	195	170	195	170	
7.	Malowanie klatek schodowych	Pow. m ²	800	700	800	900	800	
		Koszt	15	13	15	16	15	
8.	Chodniki i drogi	Pow. m ²	1.500	1.000	1.000	800	1.500	
		Koszt	60	40	40	32	60	
9.	Inne remonty (całość zasobów gminy).	Koszt	30	30	30	30	30	
10.	Wielkość wydatków na remonty i modernizację		477,5	550,5	502,5	525	542,5	
11.	Inwestycje		2.000	1.000	-	-	-	
12.	Udział gminy – przypis funduszu remontowego		780	780	770	770	760	
13.	Udział gminy w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi		750	750	740	740	730	
14.	Koszty bieżącej eksploatacji		90	90	85	85	85	

¹⁾ Wykonanie uzależnione od przyjęcia na dane lata powyższych zadań do planów remontów przez poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe.