

Projekt

z dnia 5 kwietnia 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR \_\_\_\_/\_\_\_\_/17

**RADY MIASTA BIELSK PODLASKI**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Miasta Bielsk Podlaski na lata 2017-2021.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948), 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 2016 r. poz. 1610) Rada Miasta Bielsk Podlaski uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielsk Podlaski na lata 2017-2021 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielsk Podlaski.

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

Przewodniczący Rady

Z-CA BURMISTRZA

Id: 5A92A440-8958-46E6-A801-4D136D6E3142. Projekt

Od strony formalnej, prawnej  
i redakcyjnej bez zastrzeżeń  
*[Podpis]*  
podpis

Załącznik do Uchwały Nr \_\_\_\_/\_\_\_\_/17

Rady Miasta Bielsk Podlaski

z dnia ..... 2017 r.

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielsk Podlaski na lata 2017-2021

### 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Zasoby mieszkaniowe będące w zarządzie Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. a stanowiące własność Miasta Bielsk Podlaski przedstawiają się w sposób następujący:

**Tabl. nr 1. Stan techniczny mieszkań i rodzaje mieszkań**

Wyszczególnienie	Stan techniczny mieszkań			Rodzaje mieszkań	
	zły*	średni**	dobry***	Socjalne	Pozostałe
Liczba mieszkań ogółem - 557	23	67	467	63	494

\* stan zły – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki otworowej,

\*\* stan średni – w najbliższym czasie zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku,

\*\*\* stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku.

**Tabl. nr 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2017 – 2021**

Wyszczególnienie	2017 r.		2018 r.		2019 r.		2020 r.		2021 r.	
	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.	Socjal.	Pozost.
Ilość lokali gminnych	557		547		556		554		551	
	63	494	60	487	74	482	73	481	72	479
Lokale do wyburzenia * (zamieszkałe)	10		7		2		3		1	
	3	7	2	5	1	1	1	2	1	-
Lokale gminne do remontu i modernizacji **	11		28		17		-		-	
	-	11	9	19	-	17	-	-	-	-
Lokale gminne do budowy***	-		16		-		-		-	
	-	-	16	-	-	-	-	-	-	-

\* wykaz lokali znajduje się w tabeli nr 9,

\*\* wykaz lokali znajduje się w tabeli nr 10,

\*\*\* wykaz lokali znajduje się w tabeli nr 11

Przewidujemy roczne średnie zapotrzebowanie na poziomie 7 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i 8 lokali socjalnych. Powyższe lokale pochodzić będą z odzysku, remontu oraz budowy. Zakładając możliwość wzrostu zapotrzebowania na lokale socjalne, podjęte zostaną działania w kierunku pozyskania większej ilości lokali socjalnych, między

innymi poprzez wydzielenie ich z istniejących zasobów mieszkaniowych o najniższym standardzie.

W 2017 r. Miasto Bielsk Podlaski przystąpi do budowy budynku socjalnego, z wyodrębnionymi planowanymi 16 lokalami socjalnymi.

## **2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w tys. zł (w cenach stałych z 2016 r.)**

Zestawienie planowanych prac budowlanych dotyczących zasobu komunalnego przedstawia poniższa tabela.

**Tabl. nr 3. Wykaz planowanych robót budowlanych w latach 2017 - 2021**

Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021
Elewacje (w tym termomodernizacja)	-	-	214,38	-	-
Dachy	-	106	-	112	-
Remont i modernizacja instalacji c.o. i c.w.u.	210	-	-	-	-
Remont i modernizacja pieców i trzonów kuchennych	80	80	80	80	80
Remont i modernizacja instalacji elektrycznej	-	23	-	-	-
Remonty kapitalne	-	-	525	455	840
Wyburzenie budynków	29	40	40	40	40
RAZEM	319	249	859,38	687	960

## **3. Planowana sprzedaż lokali gminnych w latach 2017-2021.**

Miasto Bielsk Podlaski w 2017r. nie będzie prowadzić sprzedaży mieszkań komunalnych. Natomiast sprzedaż lokali w latach następnych będzie uzależniona od zapotrzebowania na najem lokali mieszkalnych z zasobów gminy a także faktycznych możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych przez Miasto.

Nie przewiduje się sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach drewnianych. W przyszłości budynki te mogą zostać opróżnione, a nieruchomości przeznaczone do sprzedaży na zasadach ogólnych, tj. w drodze przetargu.

## **4. Zasady polityki czynszowej.**

Miasto Bielsk Podlaski będzie zmierzać w kierunku zwiększenia nakładów finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w niepogorszonej formie technicznej. W związku z tym należy dążyć do uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami gminy, administrowania, oraz wykonywania bieżących remontów. Działania te są konieczne do uzyskania efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zahamowania postępującego niszczenia tych zasobów.

W 2016 r. stawka bazowa czynszu wynosiła 1,69 zł/m<sup>2</sup>. W 2017 r. zakłada się 6% wzrost tej stawki tj. do kwoty 1,79 zł/m<sup>2</sup>. W latach 2018 - 2021 podwyżki stawki bazowej czynszu będą oscylować w granicach 6,3% do 6,5% zgodnie z tabelą nr 4.

Należy podkreślić, że na wysokość stawki czynszu mają wpływ dodatkowo czynniki podwyższające i obniżające wysokość stawki bazowej, które związane są ściśle ze stanem technicznym wynajmowanego lokalu:

### **1) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu: (w %)**

- a) centralne ogrzewanie - 30%;
- b) ciepła woda - 10%;
- c) urządzenia kąpielowe - 30%;
- d) w.c. w lokalu - 30%;

e) pierwsze lub drugie piętro - 5% ;

**2) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:(w %)**

a) mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego - 20%;

b) mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 20%;

c) mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 30%;

d) mieszkanie na czwartym piętrze - 5%;

e) budynek położony na peryferiach miasta, tj. na ul. Kleszczelowskiej - 5%;

Zaproponowana wartość stawki bazowej w 2017r. (1,79 zł/m<sup>2</sup>) oraz czynników podwyższających i obniżających ją, przedstawionych wyżej, spowoduje, że w 2017r.:

- maksymalna stawka czynszu wzrośnie z 3,46 zł/m<sup>2</sup> na 3,67 zł/m<sup>2</sup> ,

- minimalna stawka wzrośnie z 1,35 zł/m<sup>2</sup> na 1,43 zł/m<sup>2</sup> ,

- stawka za lokal socjalny wzrośnie z 0,66 zł/m<sup>2</sup> do wysokości 0,70 zł/m<sup>2</sup>, a jej wielkość jest określona w art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W tabeli nr 4 w oparciu o prognozowany wzrost stawki bazowej w latach 2017 - 2021 oraz przy uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu, maksymalna i minimalna stawka będzie kształtować się w tym okresie następująco:

**Tabl. nr 4. Planowane kwoty bazowe, maksymalne i minimalne stawki czynszu oraz procent wartości odtworzeniowej gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2017 - 2021**

Rok	Prognozowany wzrost stawki bazowej	Stawka czynszu			
		Bazowa	Maksymalna	Minimalna	% wartości odtworzeniowej mieszkaniowego zasobu Miasta*
2017	6,00%	1,79	3,67	1,43	0,57
2018	6,30%	1,90	3,90	1,52	0,60
2019	6,50%	2,03	4,16	1,62	0,64
2020	6,40%	2,16	4,42	1,73	0,68
2021	6,50%	2,30	4,71	1,84	0,73

\* zgodnie z art 8a, ust 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016. poz. 1610) podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie powinna przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej z wyłączeniem uzasadnionych przypadków.

Z powyższej tabeli wynika, że procent wartości odtworzeniowej mieszkaniowego zasobu Miasta Bielsk Podlaski daleko odbiega od górnej ustawowej granicy limitu, tj. 3 %.

Miasto Bielsk Podlaski, będąc właścicielem gminnego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może dodatkowo stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek - w stosunku do najemców o niskich dochodach, gdy:

- a) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi 40% - 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% - 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym - na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 10%.
- b) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wynosi poniżej 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym - na wniosek najemcy może być zastosowane obniżenie obowiązującej stawki czynszu naliczonego do 20%.

W budynkach spółdzielczych, w których gmina posiada lokale mieszkaniowe najemcy opłacają czynsz w wysokości ustalonej przez spółdzielnię.

##### **5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

W latach 2017-2021 planowane jest kontynuowanie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015r. poz. 1892) powstają wspólnoty mieszkaniowe, które samodzielnie mogą wybierać administratora wspólnoty. Większość wspólnot wybiera Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. jako zarządcę wspólnoty mieszkaniowej do prowadzenia jej spraw.

##### **6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w tys. zł.**

Źródłem finansowania powyższych działań będą przede wszystkim przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne, nadwyżki czynszów nad kosztami z lokali użytkowych, dopłata z budżetu miasta, kredyty termomodernizacyjne. Specyfikację źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 - 2021 przedstawia tabela nr 5.

**Tabl. nr 5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 - 2021**

Przychody w latach	2017	2018	2019	2020	2021
Czynsz z lokali mieszkalnych	815,95	867,35	923,73	982,85	1046,74
Inne opłaty z lokali mieszkalnych (garaże)	6,70	6,79	6,89	6,99	7,09
Nadwyżka czynszów nad kosztami z lokali użytkowych	348,00	352,52	357,81	362,82	368,26
Dopłata z UM na spłatę kredytów (termomodernizacja)	149,73	122,93	119,93	144,23	130,83
Dofinansowanie z BGK	231,00	369,00	34,30	-	-
Dopłata z UM na remonty gruntowne	672,64	881,43	353,20	361,60	580,57,5
Kredyt	-	-	196,52	-	-
<b>Razem</b>	<b>2 224,02</b>	<b>2 600,02</b>	<b>1 992,38</b>	<b>1 858,49</b>	<b>2 133,49</b>

##### **7. Prognoza dotycząca wydatków eksploatacyjnych i inwestycyjnych w tys. zł.**

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, w których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 6.

**Tabl. nr 6. Prognozowane wydatki eksploatacyjne i inwestycyjne związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017 - 2021**

w tys. zł.

Wydatki w latach	2017	2018	2019	2020	2021
Eksploatacja	337,44	341,83	346,95	351,81	357,09
Konserwacje i remonty bieżące	466,77	472,84	479,93	486,65	493,95
Remonty gruntowne i modernizacje *	159,00	249,00	859,38	687,00	960,00
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	181,08	183,43	186,19	188,79	191,62

Splata kredytów termomodernizacyjnych	149,73	122,93	119,93	144,23	130,83
Wydatki inwestycyjne	930,00	1230,00	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>2 224,02</b>	<b>2 600,03</b>	<b>1 992,38</b>	<b>1 858,48</b>	<b>2 133,49</b>

\* koszty w cenach stałych z 2016 r., wykaz lokali znajduje się w tabeli nr 10.

W tabeli nr 7 zostały przedstawione planowane wydatki Miasta w latach 2017 - 2021 (wykazane w tabeli nr 6) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni w stosunku miesięcznym. Do wyliczeń przyjęto powierzchnię 28400 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> /miesiąc prognozowane wydatki w poszczególnych latach będą kształtować się j/n:

**Tabl. nr 7. Prognozowane wydatki z tabeli nr 6 w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> i w układzie miesięcznym.**  
w tys. zł.

Wydatki w latach na 1 m <sup>2</sup>	2017	2018	2019	2020	2021
Eksploatacja	0,99	1,00	1,02	1,03	1,05
Konserwacje i remonty bieżące	1,37	1,39	1,41	1,43	1,45
Remonty gruntowne i modernizacje	0,47	0,73	2,52	2,02	2,82
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	0,53	0,54	0,55	0,55	0,56
<b>RAZEM</b>	<b>3,36</b>	<b>3,66</b>	<b>5,49</b>	<b>5,03</b>	<b>5,88</b>
w tym bez remontów i modernizacji oraz wydatków inwestycyjnych	2,89	2,93	2,97	3,01	3,06

#### 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

##### 1) niezbędny zakres zamian lokali związanych z rozbiórką lub sprzedażą nieruchomości.

Mając na uwadze poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uwzględniając dotychczasową prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Bielsk Podlaski w latach 2017-2021 przewidywane są następujące potrzeby lokali zamiennych na wykwaterowanie mieszkańców z budynków i lokali związanych z ich rozbiórką lub sprzedażą nieruchomości.

**Tabl. nr 8. Planowana liczba i struktura lokali zamiennych w latach 2017 - 2021.**

Rok	Liczba lokali zamiennych	struktura lokali zamiennych			
		1 pok+kuch	2 pok+kuch	3 pok+kuch	4 pok+kuch
2017	1	1	-	-	-
2018	0	-	-	-	-
2019	2	1	1	-	-
2020	3	2	1	-	-
2021	0	-	-	-	-

Istnieje możliwość dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. Regulują to odrębne przepisy.

##### 2) planowana sprzedaż lokali.

Miasto Bielsk Podlaski nie będzie prowadzić sprzedaży mieszkań komunalnych w 2017r.

W kolejnych latach sprzedaż lokali będzie uzależniona od zapotrzebowania na najem lokali mieszkalnych z zasobów gminy oraz możliwości zaspokojenia tych potrzeb przez Miasto.

Nie przewiduje się również sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach drewnianych. Budynki te mogą zostać opróżnione, a nieruchomości przeznaczone do sprzedaży na zasadach ogólnych, tj. w drodze przetargu.

**Tabl. nr 9. Wykaz planowanych lokali gminnych do wyburzenia w latach 2017 - 2021**

Lokale gminne do wyburzenia w roku 2017		
Lp.	Adres - uwagi	Liczba lokali
1	ul. Jagiellońska 48	10
2	ul. Dąbrowskiego 4 (garaże)	0
	Razem:	10
Lokale gminne do wyburzenia w roku 2018		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	ul. Plac Ratuszowy 9	7
	Razem:	7
Lokale gminne do wyburzenia w roku 2019		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	ul. Batorego 12	2
	Razem:	2
Lokale gminne do wyburzenia w roku 2020		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	ul. Wojska Polskiego 24	3
	Razem:	3
Lokale gminne do wyburzenia w roku 2021		
Lp.	Adres	Liczba lokali
1	ul. Brańska 23A	1
	Razem:	1

**Tabl. nr 10. Wykaz planowanych lokali gminnych do remontu i modernizacji w latach 2017 - 2021**

Lokale gminne do remontu i modernizacji w roku 2017		
Lp.	Adres - uwagi	Liczba lokali
1	ul. Żwirki i Wigury 5 - wykonanie instalacji c.o. i c.w.u.	6
2	ul. Dąbrowskiego 4 - wykonanie instalacji c.o. i c.w.u.	5
3	ul. Mickiewicza 124 - remont instalacji c.o.	
	Razem:	11
Lokale gminne do remontu i modernizacji w roku 2018		
Lp.	Adres - uwagi	Liczba lokali
1	ul. Mickiewicza 27 - remont dachu	18
2	ul. Jana Pawła II 22 - remont dachu	10
	Razem:	28
Lokale gminne do remontu i modernizacji w roku 2019		
Lp.	Adres - uwagi	Liczba lokali
1	ul. 11 Listopada 3 - termomodernizacja	14
2	ul. Rejonowa 4 - termomodernizacja	3
3	ul. Mickiewicza 91 - remont kapitalny	5
4	ul. Narutowicza 26 - remont kapitalny	5
	Razem:	27
Lokale gminne do remontu i modernizacji w roku 2020		
Lp.	Adres - uwagi	Liczba lokali
1	ul. Wojska Polskiego 8 - remont kapitalny	14
2	ul. Mickiewicza 63 - remont kapitalny	3
3	ul. 11 Listopada 24 - remont kapitalny dachu	5
4	ul. Poświętna 6 - remont kapitalny	5
5	ul. Studziwodzka 46 - remont dachu	
	Razem:	27

Lokale gminne do remontu i modernizacji w roku 2021		
Lp.	Adres - uwagi	Liczba lokali
1	ul. Wojska Polskiego 8 - remont kapitalny	3
2	ul. Mickiewicza 63 - remont kapitalny	4
3	ul. 11 Listopada 24 - remont kapitalny dachu	3
4	ul. Jagiellońska 36 - remont kapitalny	4
5	ul. Poświętna 6 - remont kapitalny	1
6	ul. Studziwodzka 46 - remont dachu	3
7	ul. Mickiewicza 200A - termomodernizacja	7
8	ul. Białowieska 113 B - termomodernizacja	1
9	ul. Żarniewicza 4 - termomodernizacja	8
Razem:		47

**Tabl. nr 11. Planowana budowa budynku z lokalami socjalnymi w latach 2017 - 2021**

Planowana budowa budynku z lokalami socjalnymi w roku 2017*		
Lp.	Adres - uwagi	Liczba lokali
1	ul. Jagiellońska 48 (realizacja 2017 -2018)	16
Razem:		16

\*planowany termin rozpoczęcia budowy