

do uchwały Nr LII/303/10
Rady Miasta Grajewo
z dnia 29 października 2010 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GRAJEWO NA LATA 2010-2015

I. STAN ILOŚCIOWY I TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA

§ 1. Stan lokali mieszkalnych Miasta, będących w administrowaniu Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie i innych zarządców na dzień 30.06.2010 roku, przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Stan techniczny mieszkań			Rodzaj mieszkań		Przewidziane do rozbiórki w latach 2010-2015
	*	**	***	socjalne	pozostałe	
Liczba budynków (łącznie 59), w tym: - liczba mieszkań ogółem - 681	19	98	564	21	660	19*
z tego budynki w: 1. w administracji ZADM -59 , z lokalami wyłącznie komunalnymi: - m. komunalne	19	95	207	21	300	19*
2. mieszkania komunalne w budynkach innych podmiotów	-	-	15	-	15	-
3. budynki administrowane przez zarządców Wspólnot Mieszkaniowych -25 , z tego; a) m. komunalne w 5 budynkach obcych Zarządców,	-	-	74	-	74	-
b) m. komunalne w 20 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, zarządzanych przez Zakład ADM.	-	3	268	-	271	-

* stan zły i słaby - budynki przeznaczone do rozbiórki w latach 2010-2015.

** stan średni - w najbliższym czasie (2-3lat) zachodzi potrzeba dokonania niezbędnego remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku.

*** stan dobry – nie zachodzi pilna potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego obiektów (5 lat).

Na dzień 30.06.2010 r. w strukturze własnościowej mieszkań, lokale komunalne (w łącznej liczbie 681 mieszkań) stanowią 68,81% administrowanych przez Zakład lokali mieszkalnych o powierzchni 28.190,70 m², w tym lokale socjalne – 21 o pow. 510,03 m².

§ 2. Wyposażenie techniczne mieszkań na dzień 30.06.2010r. (według własności) przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Lokale komunalne	
	socjalne	pozostałe
Mieszkania z c.o. i c.w.	-	296
Mieszkania z c.o.	-	51
Lokale z wodą i kanalizacją	3	250
Mieszkania z wodą	-	8
Lokale mieszkalne bez wyposażenia	18	55
Razem:	21	660

II. PROGNOZA DOT. WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W LATACH 2010-2015.

§ 3. Planowane jest zwiększenie zasobów mieszkaniowych Miasta w związku z:

- 1) adaptacją w 2011 pomieszczeń po byłym laboratorium PSSE w Grajewie – 1 lokal (Pl. Niepodległości 12A)
- 2) budową w latach 2014-2015 budynku mieszkalnego o pow. 1500 m² obejmującego 24 lokale mieszkalne. Na ten cel przewiduje się zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Miasta (z uwzględnieniem dofinansowania budownictwa komunalnego z budżetu Państwa do 30%) w kwocie **3500 tys. zł**, z tego: - w 2014r. – 2000 tys. zł. i 2015 r. – 1500 tys. zł.

§ 4. Planowane zmniejszenie zasobów mieszkaniowych nastąpi w wyniku:

- 1) sprzedaży 83 lokali mieszkalnych,
- 2) wyburzeń 19 lokali tj.:
 - w II półroczu 2010 roku – Dworna 31 – 2 lokale
 - w 2011 roku – Strażacka 17 – 1 lokal
 - w 2012 roku – Konopska 8 – 4 lokale
 - w 2014 roku – Piłsudskiego 19 – 5 lokali
 - w 2015 roku – Dolna 1 – 7 lokali

§ 5. Remonty i modernizacje budynków mieszkalnych będą wykonywane przede wszystkim w celu poprawy ich stanu technicznego, zapobiegania degradacji zasobów oraz poprawy wyposażenia technicznego, odpowiednio do uchwał Wspólnot Mieszkaniowych, potrzeb mieszkańców i możliwości finansowych Miasta.

§ 6. Stan techniczny budynków mieszkalnych będących w administrowaniu Zakładu ADM oraz innych zarządców na dzień 30.06.2010 roku oraz prognoza na lata 2010-2015 (wynikająca z planowania w tym okresie remontów i modernizacji) przewiduje się, że przedstawiać się będzie następująco:

Stan techniczny budynków	Prognoza stanu i liczby budynków na lata:						
	30.06.2010	II pół. 2010	2011	2012	2013	2014	2015
Dobry *	31	31	32	34	35	37	39**
Średni *	20	20	19	17	17	15	14
Zły* i słaby ^x	8	7	6	5	4	3 ^x	2 ^x
Razem:	59	58	57	56	56	55	55**
Z poz. 3- rozbiórki	5	1	1	1	-	1 ^x	1 ^x

* - wg terminologii przyjętej w przeglądach technicznych,

** - ujęto 1 budynek nowy, przewidziany do oddania do użytku w 2015 roku.

^x – stan techniczny - słaby

§ 7. Uzyskanie wymienionych w § 6 zmian w stanie technicznym budynków przewiduje się poprzez:

1. Wykonanie niezbędnych remontów głównych (tzw. kapitalnych) budynków, umożliwiających zakwalifikowanie ich do wyższej kategorii stanu technicznego oraz poprzez rozbiórkę budynków o złym stanie technicznym:

a) w II półroczu 2010 roku – wyburzenie budynku przy ul. Dwornej 31 i zmniejszenie z tego tytułu o 1 liczby budynków o złym stanie technicznym,

b) w 2011 roku – wyburzenie budynku przy ul. Strażackiej 17 i zmniejszenie o 1 liczby budynków o złym stanie technicznym,

- wykonanie docieplenia ścian oraz elewacji na budynku nr 1 przy ul. Ełckiej co wraz z wykonaniem w II półroczu 2010 roku remontu kapitalnego dachu (obejmującego remont więźby dachowej, przebudowę kominów, wymianę obróbek blacharskich, części okien oraz wymianę pokrycia dachowego z eternitu na blachę dachówkopodobną, powlekaną) pozwoli na zwiększenie o 1 liczby budynków o dobrym stanie technicznym i zmniejszenie o 1 budynków o średnim stanie technicznym,

- wykonanie remontu więźby dachowej, kominów oraz wymiany pokrycia dachowego (skorodowanej blachy) na blachę dachówkopodobną, powlekaną wraz z wymianą obróbek blacharskich na budynku nr 19 przy ul. Kopernika oraz Kolejowej 2 pozwoli na zwiększenie o 2 liczby budynków o dobrym stanie technicznym,

- wykonanie elewacji wraz z wymianą części okien w budynku nr 15 przy Placu Niepodległości pozwoli na zwiększenie o 1 liczby budynków o dobrym stanie technicznym i zmniejszenie liczby budynków o średnim stanie technicznym,

c) w 2012 roku – wykonanie wymiany pokryć dachowych z eternitu na blachę trapezową, powlekaną na 2 budynkach (Dolna 12 i Plac Niepodległości 11A) wraz z remontem więźb dachowych, kominów i wymianę obróbek blacharskich oraz remontem szczytów budynku przy ul. Dolna 12, pozwoli na zwiększenie o 2 liczby budynków o dobrym stanie technicznym i zmniejszenie liczby budynków zaliczanych obecnie do średniego stanu technicznego.

- wyburzenie budynku przy ul. Konopskiej 8 (stojącego ponadto w ulicy) pozwoli na zmniejszenie o 1 liczby budynków o złym stanie technicznym.

d) w 2013 roku – wykonanie wymiany pokryć dachowych z eternitu oraz skorodowanej blachy (Pl. Niepodległości 5A) na blachę dachówkopodobną, powlekaną na 3 budynkach (Ełcka 5 i Plac Niepodległości 5 i 5A), łącznie z remontem więźb dachowych, kominów i uzupełnieniem obróbek blacharskich, pozwoli na:

* zwiększenie o 1 budynków o dobrym stanie technicznym (Ełcka 5) i tym samym zmniejszenie o 1 liczby budynków o średnim stanie technicznym,
* zwiększenie o 1 budynków o średnim stanie technicznym i zmniejszenie liczby budynków o słabym stanie technicznym. Budynek nr 5A przy Placu Niepodległości pozostanie w dobrym stanie technicznym,

e) w 2014 roku – wyburzenie budynku przy ul. Piłsudskiego 19 co pozwoli na zmniejszenie o 1 budynków o słabym stanie technicznym,

- wykonanie wymiany pokryć dachowych na 3 budynkach, z eternitu na blachę dachówkopodobną, powlekaną (przy ul. ks. Pęzy 12, Traugutta 7 i Wojska Polskiego 34), połączone z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich, pozwoli na zwiększenie w zasobach o 2, liczby budynków o dobrym stanie technicznym i zmniejszenie o 2 liczby budynków o średnim stanie technicznym. W średnim stanie technicznym pozostanie budynek przy ul. Traugutta 7.

f) w 2015 roku- wyburzenie budynku przy ul. Dolnej 1 pozwoli na zmniejszenie o 1 liczby budynków o słabym stanie technicznym,

- oddanie do użytku nowo wybudowanego budynku (planowanego na rok 2015), zwiększy o 1 liczbę budynków o dobrym stanie technicznym,

- wykonanie remontu dachu wraz z remontem kominów, wymianą obróbek blacharskich i przełożeniem blachy (z jej częściową wymianą) na budynku nr 16 przy ul. Legionistów, pozwoli na zwiększenie o 1 liczby obiektów o dobrym stanie technicznym i zmniejszenie o 1 liczby budynków o średnim stanie technicznym,

- wykonanie remontu dachu na budynkach nr 9 przy ul. Buczka i Kilińskiego 11 z wymianą eternitu oraz skorodowanej blachy, na blachę dachówkopodobną, powlekaną wraz z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich i pozwoli na zwiększenie o 1 budynków (Kilińskiego 11) o dobrym stanie technicznym. W średnim stanie technicznym pozostanie budynek przy ul. Buczka 9.

2. Modernizację obiektów i instalacji w budynkach o średnim i dobrym stanie technicznym, podwyższające standard mieszkań oraz poprawiające warunki zamieszkiwania lokatorów.

a) w 2011 roku – wykonanie przyłączy oraz wewnętrznej i zewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku przy ul. Traugutta 7 (6 mieszkań),

b) w 2012 roku – wykonanie zewnętrznej i wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w budynku nr 21 przy ul. Piłsudskiego (5 mieszkań),

c) w 2013 roku – wykonanie zewnętrznej i wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej do budynku nr 15 przy Pl. Niepodległości (2 lokale),

d) w 2015 roku – wykonanie przyłączy oraz wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych w 2 budynkach; Pl. Niepodległości 14 (2 lokale) oraz ul. Sportowa 6A – 10 mieszkań,

3. Remonty zapobiegawcze oraz modernizacje obiektów oraz urządzeń technicznych budynków, umożliwiające utrzymanie obiektów w dotychczasowym, dobrym i średnim stanie technicznym:

a) w II półroczu 2010 roku - wykonanie remontu schodów z wyłożeniem ich płytkami kamiennymi do 2 budynków (Dolna 15, Kopernika 21),

- wykonanie remontu dachu na budynkach nr 6A przy ul. Sportowej i Ełckiej 1 wraz z pokryciem dachu papą termozgrzewalną oraz blachą dachówko podobną, powlekaną (Ełcka 1),

b) w 2011 roku – wykonanie docieplenia i elewacji na 2 budynkach (Ełcka 1 oraz Plac Niepodległości 15),

- wykonanie remontu schodów z obłożeniem ich płytką kamienną na 3 budynkach (Dolna 10 oraz Kolejowa 2 i 3),
- wykonanie remontu dachu na budynku nr 2 przy ul. Dwornej wraz z pokryciem dachu papą termozgrzewalną,
- wykonanie przebudowy przyłączy sanitarnych do budynków przy ul. Piłsudskiego 3-5,

c) w 2012 roku – wykonanie docieplenia oraz elewacji na budynku nr 12 przy Placu Niepodległości, stanowiącego współwłasność z PSSE, z udziałem Sanepidu,

- dokonanie wymiany drzwi wejściowych do 2 budynków (Sportowa 6A i Kilińskiego 5),
- wykonanie wymiany pokrycia dachowego z eternitu, z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich na budynku nr 3 przy ul. Kolejowej. W związku z tym zmniejszy się o 1 liczba budynków o średnim stanie technicznym i zwiększy się o 1 liczba budynków o dobrym stanie technicznym,

d) w 2013 roku - wykonanie docieplenia oraz elewacji na ścianach podłużnych (od podwórka) na budynkach nr 3 i 5 przy ul. Piłsudskiego,

- wykonanie wymiany drzwi wejściowych do budynku przy ul. Ełckiej 1.

e) w 2014 roku – wykonanie docieplenia oraz elewacji ścian szczytowych budynku Konstytucji 3-go Maja 21A i ścian podłużnych (od podwórka) na budynku przy ul. Piłsudskiego 7-9,

- malowanie klatek schodowych w 4 budynkach (Ełcka 1, Kilińskiego 5 oraz Piłsudskiego 3-5 i 7-9),
- dokonanie wymiany drzwi wejściowych do 2 budynków (Kilińskiego 5 oraz Kopernika 8-10),
- wykonanie wymiany eternitu, docieplenie ścian oraz wykonanie elewacji na ścianach podłużnych z ewentualnym odtworzeniem detali na elewacji na budynku nr 8-10 przy ul. Kopernika.

f) w 2015 roku- docieplenie ścian oraz elewacji ścian podłużnych na budynku (Konstytucji 3-go Maja 21A) oraz budynku przy ul. Kilińskiego 5,

- dokonanie wymiany drzwi wejściowych do 2 budynków (Konstytucji 3-go Maja 21A i Ełcka 5),
- malowanie klatek schodowych w 3 budynkach (Kopernika 8-10 i Konstytucji 3-go Maja 21A),
- kontynuacja wymiany eternitu, docieplenia ścian z odtworzeniem detali na elewacji oraz wykonaniem elewacji na budynku Kopernika 8-10 (zakończenie robót).

4. Inspirowanie remontów w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto posiada lokale komunalne – w celu dalszej poprawy stanu technicznego i estetyki budynków:

a) w II półroczu 2010 roku - wykonanie docieplenia i elewacji na ścianie podłużnej (południowej) oraz ścianie szczytowej (od ul. Wojska Polskiego) wraz z remontem balkonów na budynku nr 3 na Os. 1000-lecia,

- wykonanie remontu schodów z wyłożeniem ich płytkami kamiennymi przy 2 budynkach Wspólnot (Os. 1000-lecia 5 i Broniewskiego 3),
- dokonanie wymiany okien na klatkach schodowych w 2 budynkach (nr 77 przy ul. Wiktorowej oraz Wojska Polskiego 45),

b) w 2011 roku – wykonanie docieplenia oraz elewacji na ścianie podłużnej (północnej) na budynku nr 4A na Os. 1000-lecia oraz ścian szczytowych na budynku nr 77 przy ul. Wiktorowej,

- malowanie klatek schodowych w 2 budynkach Wspólnot (Wojska Polskiego 37 oraz Broniewskiego 8),
- wykonanie wymiany okien na klatkach schodowych budynku nr 2 oraz w suszarniach budynku nr 3 na Os. Broniewskiego,
- wykonanie docieplenia stropu na poddaszu budynku nr 2 na Os. Broniewskiego,
- wykonanie wymiany drzwi wejściowych do budynku Wspólnoty nr 73 przy ul. Wiktorowej,
- wykonanie chodnika oraz parkingu z polbruku przy budynku Wspólnoty nr 60 przy ul. Wiktorowej.

c) w 2012 roku – wykonanie docieplenia oraz elewacji na ścianach podłużnych budynku Wspólnoty nr 4 na os. 1000-lecia oraz ścian szczytowych budynku nr 73 przy ul. Wiktorowej,

- docieplenia ściany podłużnej (zachodniej) wraz z remontem balkonów na budynku Wspólnoty nr 8 na Os. Broniewskiego,
- malowanie klatek schodowych w 2 budynkach Wspólnot (Broniewskiego 11 oraz 1000-lecia 4A),
- wykonanie wymiany pokrycia dachowego na papę termozgrzewalną wraz z dociepleniem stropodachu, wymianą obróbek blacharskich i remontem kominów na budynku nr 37 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wojska Polskiego,
- wykonanie placu zabaw wraz z małą architekturą przy budynkach Wspólnot nr 73 i 77 przy ul. Wiktorowej.

d) w 2013 roku - wykonanie docieplenia i elewacji na budynkach nr 34 przy ul. Wojska Polskiego oraz ściany podłużnej z remontem loggi na budynku nr 60 przy ul. Wiktorowej,

- wykonanie wymiany centralnego ogrzewania w budynku nr 2 Wspólnoty na Os. Broniewskiego,
- wykonanie ogrodzenia części nieruchomości Wspólnoty przy budynku nr 2 przy ul. Perlitz.

e) w 2014 roku – wykonanie docieplenia i elewacji na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wojska Polskiego 12-14,

- wykonanie wymiennika oraz wewnętrznej instalacji ciepłej wody w mieszkaniach i budynku Wspólnoty nr 4 na Os. Broniewskiego (37 mieszkań),

f) w 2015 roku- docieplenie ściany podłużnej, (frontowej) z remontem balkonów i wykonaniem elewacji na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nr 37 przy ul. Wojska Polskiego,

- wykonanie docieplenia i elewacji na budynku nr 11 Wspólnoty Mieszkaniowej na Os. Broniewskiego,
- dokonanie rekultywacji terenu oraz wykonanie zielenca wraz z zasianiem trawy oraz zasadzeniem drzew i krzewów przy budynku nr 60 przy ul. Wiktorowej.

§ 8. Ze względu na konieczność zabezpieczenia coraz większej ilości lokali socjalnych oraz ze względu na dokonywaną sprzedaż mieszkań komunalnych, w kolejnych latach będą

zachodziły zmiany w strukturze wyposażenia technicznego lokali oraz w ilości mieszkań komunalnych i lokali socjalnych. Prognozę tych zmian przedstawia poniższe zestawienie:

Wyposażenie techniczne lokali	II półr. 2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.
Mieszkania z pełnym wypos. tech. (c.o. i c.w.) -komunalne	-	296	-	282	-	269	-	257	-	276	-	274
Mieszkania z c.o.: - komunalne	-	51	-	49	-	46	-	45	-	24	-	19
Mieszkania z wodą i kanalizacją: - komunalne	3	248	4	252	3	256	3	258	4	254	5	264
Mieszkania z wodą z sieci miejskiej: - komunalne	-	8	-	8	-	3	-	3	-	3	-	3
Lokale bez wyposażenia technicznego: - komunalne	18	55	20	47	24	39	28	32	31	25	34	4
RAZEM lokale komunalne	21	658	24	638	27	613	31	595	35	582	39	564

Przewiduje się, że liczba lokali socjalnych w latach 2010-2015 wzrośnie według stanu na dzień 30.06.2010 roku z 21 do 39 na koniec 2015 roku. Na lokale socjalne przeznaczone zostają lokale w łącznej ilości 34, głównie w budynkach bez wyposażenia technicznego oraz 5 lokali w budynkach z wodą i kanalizacją, położonych przy ul. Dolnej, Buczka, Traugutta, Kolejowej, Pl. Niepodległości 13A i 14, Piłsudskiego 18-19 oraz Sportowej 6A.

§ 9. Koszty utrzymania lokali socjalnych obejmujące obsługę komunalną - wywóz nieczystości stałych i płynnych, zużycie wody oraz remonty lokali, związane z likwidacją zagrożeń i usuwaniem niejednokrotnie skutków dewastacji, w okresie ostatnich 3 lat wyniosły:

- w 2007 roku – 55.782 zł (21 lokali),
- w 2008 roku – 55.394 zł (22 lokale),
- w 2009 roku – 52.800 zł (21lokali).

Uwzględniając średni koszt utrzymania 1 lokalu socjalnego (według danych z ostatnich 3 lat 2007-2009) przewiduje się, że koszty utrzymania zwiększającej się liczby lokali socjalnych w latach 2010-2015 będą wzrastać i wyniosą:

- w 2011 roku (24 lokale) – 57.000 zł
- w 2012 roku (27 lokali) – 68.000 zł
- w 2013 roku (31 lokali) – 79.000 zł
- w 2014 roku (35 lokali) - 90.000 zł
- w 2015 roku (39 lokali) – 100.000 zł

Ponieważ koszty powyższe powodować będą zwiększający się z roku na rok deficyt, w celu zapewnienia obsługi oraz utrzymania lokali socjalnych, niezbędne będą w poszczególnych latach 2011-2015 dotacje z budżetu Miasta na pokrycie zwiększających się kosztów utrzymania tych lokali, w podanych wyżej kwotach.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI NA LATA 2010-2015

§ 10. Ustala się plan remontów i modernizacji na lata 2010-2015, który przedstawia poniższe zestawienie:

Rodzaj i zakres robót	2010-2015											
	II półrocze 2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Ilość obiektów	wart. w tys. zł	Ilość obiektów	wart. w tys. zł	Ilość obiektów	wart. w tys. zł	Ilość obiektów	wart. w tys. zł	Ilość obiektów	wart. w tys. zł	Ilość obiektów	wart. w tys. zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Wymiana pokrycia dachów wraz z remon. kominów i wymianą obrób. blach.	2	53 ^B	3	110	4	123 ^B	3	95 ^B	3	83	3	105 ^A
Adaptacje pom. byłego lab. PSSE na lok. mieszk.	-	-	1	40 ^A	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykon. elewacji i ścian szczyt. i podłuż. wraz z ociepl. bud. mieszk.	2	61	4	139 ^B	5	117	5	111	5	93	4	120
Dociepl. stropu na poddaszu bud. mieszk. Nr 2	-	-	1	8	-	-	-	-	-	-	-	-
Wymiana inst. cent. ogrzew.	-	-	-	-	-	-	1	23	-	-	-	-
Wykon. inst. ccw	-	-	-	-	-	-	-	-	1	27	-	-

Wykon. inst. wod-kan.	-	-	1	18	1	22	1	15	1	15	1	15
Wykon. lub przebud. przyłączy kan.	-	-	1	8	-	-	1	5	-	-	-	-
Wykon. zieleńca lub infrast.	1	81 ^B	-	-	2	42 ^{AB}	1	25	-	-	1	7
Malow. klatek schod.	-	-	2	13	2	15	2	20	6	24	3	25
Remont lokali z odzysku	*	6	*	32	*	30	*	35	*	28	*	32
Wym. okien na kłatkach schod.	2	10	2	14	-	-	-	-	-	-	-	-
Usunięcie eternitu z wykon. elewacji na bud. Kopernika 8-10 wg ugod. z konser.	-	-	-	-	-	-	-	-	1	300 ^B	*	250 ^B
Wym. drzwi do budyn.	-	-	1	5	2	3	1	3	2	6	2	6
Remont schod. i podestów	4	11	3	7	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeb.piec. i kom.	*	20	*	38	*	40	*	40	*	41	*	44
Przeglądy tech. oraz naprawy towarzyszące	*	8	*	40	*	38	*	42	*	45	*	47
Rozbiórki (wyburzenia bud.)	1	10	1	5	1	6	1	8	-	-	1	20
Razem nakłady	12	260	20	477	17	436	16	422	19	662	15	671
Środki własne ZADM		136		357		326		372		362		371
A) Dotacje		-		50		50		-		-		50
B) Inwest. miejska		124		70		60		50		300		250

Uwaga: bez udziału w poszczególnych zadaniach nakładów indywidualnych właścicieli lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ MIESZKAŃ W LATACH 2010-2015

§ 11.1. Miasto Grajewo w latach 2010-2015 będzie prowadzić sprzedaż mieszkań komunalnych na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta wydanej w oparciu o art. 18 ust. 1 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8.03.1990 roku o samorządzie gminnym. Aktualnie obowiązuje w tym zakresie uchwała Nr 21/V/99 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia

28.01.1999 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, z późniejszymi zmianami.

11.2. Tryb oraz zasady zbywania mieszkań, zgodne będą z ustawą z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 roku nr 102 poz. 651 tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

11.3. Po analizie wielkości sprzedaży mieszkań w zasobach komunalnych w latach 2001-2010 szacuje się, że w latach 2010-2015 zostaną sprzedane 83 mieszkania, z tego w 2011 roku - 18, 2012 -16, 2013 -14, 2014 -18, i w 2015 -17 mieszkań.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZÓW

§ 12. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za mieszkanie komunalne;
- 2) za lokale socjalne.

§ 13. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania budynku.

§ 14. Najemcy, oprócz czynszu, zobowiązani są do uiszczania opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii cieplnej, wody, odbiór ścieków i innych opłat niezależnych od właściciela, tylko w wypadkach gdy korzystający z lokalu najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą przedmiotowych usług.

§ 15. Czynsz za mieszkanie komunalne i lokale socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 16.1. Czynsz płatny z góry do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, chyba, że w umowie najmu strony postanowią inaczej.

16.2. Jeżeli najemca opóźnia się z zapłatą czynszu i innych eksploatacyjnych opłat mieszkaniowych, wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za czas opóźnienia.

§ 17. Ustala się, że wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu grajewskiego określa aktualne obwieszczenie Wojewody Podlaskiego.

§ 18. Na lata 2010-2015 czynsz ustalany będzie w wysokości pokrywającej koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym, jednakże nie przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej w stosunku rocznym. Wysokość czynszu należy ustalać na podstawie planowanych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy w okresie 12 miesięcznym po wprowadzeniu podwyżki czynszów. Planowane koszty wylicza się na podstawie kosztów poniesionych w ostatnim roku kalendarzowym przed złożeniem wniosku, powiększone o przewidywany wzrost cen, opłat i taryf, skorygowany o planowane koszty remontów.

§ 19. Stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

§ 20. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali dla potrzeb ustalenia stawek czynszu:

Lp.	Czynniki obniżające	%
1.	Lokal usytuowany w budynku położonym na peryferiach miast	1
2.	Lokal położony na parterze, poddaszu lub IV piętrze (bez wody) w budynkach wyższych niż dwukondygnacyjne	2
3.	Lokal bez instalacji zimnej wody	20
4.	Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	15
5.	Lokal położony w budynku o stanie technicznym gorszym niż średni bądź w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	5
Lp.	Czynniki podwyższające	%
1.	Lokal położony w budynku w centrum przy głównych ulicach miasta lub na osiedlach mieszkaniowych	1
2.	Lokal położony na I lub II piętrze w budynkach wyższych niż dwupiętrowe, wyposażony co najmniej w instalację wodno-kanalizacyjną	2
3.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	25
4.	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody	15

§ 21. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 22.1. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy zostanie obniżona o:

- 1) 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 50% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym,

22.2. Przy wyliczaniu dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego stosuje się zasady obowiązujące przy obliczaniu dochodu osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W TYM ZAKRESIE W KOLEJNYCH LATACH

§ 23. W latach 2010-2015 planuje się w obecnym stanie prawnym utrzymać formę zakładu budżetowego jako jednostki organizacyjnej zarządzającej lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Taka forma organizacyjna zapewnia realizację zadań własnych miasta w sposób optymalny, zapewniający efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych.

§ 24. Kontynuowane będzie odchodzenie zakładu budżetowego od zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych na rzecz pełnienia przez Zakład ADM funkcji reprezentanta Miasta jako właściciela we Wspólnotach. Pozwala to na kontrolę merytoryczną podejmowanych przez Wspólnoty uchwał i wydatkowanych środków pieniężnych.

§ 25. W latach 2010-2015 przewiduje się kontynuowanie powierzonego Zakładowi ADM zadania wykonywania adaptacji lokali i budynków na cele mieszkaniowe. Pozostawienie

w jednym podmiocie ustalania potrzeb w zakresie lokali tego typu zadanie pozwoli na szybką i bezkolizyjną realizację oraz bezproblemową eksploatację pozyskiwanych zasobów.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2010-2015

§ 26.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz przychody z drobnych usług i robót, uzyskiwane przez Zakład Administracji Domów Mieszkalnych.

26.2. Dodatkowym źródłem finansowania będą dotacje z budżetu miasta udzielane na:

- a) finansowanie utrzymania lokali socjalnych,
- b) finansowanie remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych do wysokości wynikającej z udziałów miasta we własności nieruchomości,
- c) remonty związane z usuwaniem eternitu i wymianą pokryć dachowych oraz inne remonty główne budynków stanowiących własność Miasta.

§ 27. Ustala się możliwość zaciągania kredytów przez Miasto Grajewo na:

- a) termomodernizację budynków stanowiących własność Miasta,
- b) współudział w zaciąganiu kredytów na remonty budynków mieszkalnych Wspólnot Mieszkaniowych, w części przypadającej na lokale komunalne,
- c) budowę budynku komunalnego oraz adaptację pomieszczeń użytkowych na mieszkalne.

VIII. PLANOWANA WYSOKOŚĆ KOSZTÓW NA UTRZYMANIE BUDYNKÓW I MIESZKAŃ STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA GRAJEWO ORAZ REMONTÓW I MODERNIZACJI NA LATA 2010-2015

§ 28. Przewiduje się koszty eksploatacji, konserwacji, energii elektrycznej, koszty zarządzania, remontów i modernizacji w następujących wielkościach (w tys. zł.):

1. przewidywane koszty na utrzymanie zasobu komunalnego budynków i mieszkań w tys. zł.

Planowane koszty w latach	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eksploatacja	754	771	790	810	833	857
Konserwacja	231	236	242	249	255	263
Energia elektryczne	18	19	19	20	20	21
Pozostałe (podatki, opłaty, ubezpieczenia)	86	88	91	93	95	98
Remonty i modernizacja	410	407	376	372	362	421
Koszty zarządzania w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	252	258	264	270	278	286
Ogółem planowane koszty	1751	1779	1782	1814	1843	1946
Planowane przychody	1395	1464	1552	1644	1743	1831
Różnica do pokrycia z dotacji:						
- przedmiotowej	356	315	230	170	100	115
-celowej	0	50	50	0	0	50
Razem dotacje	356	365	280	170	100	165
Inwestycje Miasta	124	70	60	50	300	250

2. w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej zasobów komunalnych koszty kształtować się będą:

Koszty w latach	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eksploatacja	2,10	2,15	2,20	2,26	2,32	2,39
Konserwacja	0,64	0,66	0,67	0,69	0,71	0,73
Energia elektryczne	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	0,06
Pozostałe (podatki, opłaty, ubezpieczenia)	0,24	0,25	0,25	0,26	0,26	0,27
Remonty i modernizacja	1,14	1,13	1,05	1,04	1,01	1,17
Koszty zarządzania w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	0,70	0,72	0,74	0,75	0,77	0,80
Ogółem wydatki	4,88	4,96	4,97	5,05	5,14	5,42
Planowane przychody własne	3,89	4,08	4,32	4,58	4,86	5,10
Różnica do pokrycia z dotacji przedmiotowej	0,99	0,88	0,65	0,47	0,28	0,32

IX. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

§ 29. W zasobach mieszkaniowych dotychczas nie zdołano zabezpieczyć wolnych lokali zamiennych na wykwaterowania osób z lokali w związku z remontami głównymi i rozbiórkami budynków. Uwzględniając prognozę dotyczącą zmniejszania się lokali ze względu na konieczne rozbiórki, w latach 2010-2015 przewidywane są następujące potrzeby lokali zamiennych na wykwaterowania z uwzględnieniem liczby osób w rodzinach podlegających przekwaterowaniu:

ROK	Liczba potrzebnych lokali	Wielkość lokali zamiennych				Ilość osób
		1 pokój i kuchnia	2 pokoje i kuchnia	3 pokoje i kuchnia	4 pokoje i kuchnia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
II półrocze 2010	1	-	1	-	-	3
2011	1	-	-	1	-	5
2012	4	-	2	2	-	19
2013	-	-	-	-	-	-
2014	5	1	2	2	-	20
2015	7	2	2	2	1	30
Struktura do kol. 3-6	18 100%	3 16,7%	7 38,9%	7 38,9%	1 5,5%	77

§ 30. Złagodzenie problemu zapewnienia lokali zamiennych pod rozbiórki i inne niezbędne cele takie jak przekwaterowania osób w związku z ujawnieniem zagrożeń technicznych w budynkach, klęski żywiołowej, itp. może nastąpić po wybudowaniu w 2015 roku budynku komunalnego. Przewiduje się, że nastąpi wówczas wydzielenie w ramach zasobu mieszkaniowego 1-2 lokali zamiennych o charakterze rotacyjnym.

§ 31. Sprzedaż lokali, o których mowa w § 11 „Programu...” w zakresie poprawy oraz racjonalizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym, skutkować będzie obniżeniem kosztów utrzymania zasobu.