

**UCHWAŁA NR XXV/206/20  
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 28 października 2020 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2021 - 2025"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2021 - 2025" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, nie wcześniej niż 1 stycznia 2021 r.

Przewodnicząca Rady Miasta

**mgr Halina Muryjas-Rząsa**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GRAJEWO NA LATA 2021 - 2025

### I. STAN ILOŚCIOWY I TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA

§ 1. 1. Stan lokali mieszkalnych Miasta, będących w administrowaniu Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie i innych zarządców na dzień 30.06.2020 roku, przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Stan techniczny mieszkań				Rodzaj mieszkań		Przewidziane budynki do rozbiórki w latach 2021 - 2025
	*	**	***	****	socjalne	pozostałe	
<b>I) Liczba budynków (łącznie) - 76, w tym:</b>							
<b>a) admin. przez ZADM - 51</b>							
<b>b) WM administrowane przez zarządców i inne podmioty - 25</b>							
<b>II) Liczba mieszkań w zasobach komunalnych - 579 administrowane przez ZADM:</b>							
- w budynkach komunalnych - 339	5	50	42	482	83	496	9
- mieszkania nabyte przez miasto Grajewo w innych podmiotach - 19	5	50	42	242	81	258	
- w budynkach WM - 221				19		19	
				221	2	219	

\* stan zły - budynki przeznaczone do rozbiórki w latach 2021-2025.

\*\* stan średni - budynki przeznaczone do rozbiórki bądź napraw zabezpieczających bezpieczeństwo w latach 2021-2025.

\*\*\* stan zadawalający - w najbliższym czasie (2-3 lat) 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).

2. Okres eksploatacji zasobu mieszkaniowego, według stanu na 30.06.2020r. przedstawia się następująco:

Okres budowy	Budynki mieszkalne w szt.		Ogółem
	Zasób gminy	w których występują Wspólnoty Mieszkaniowe i jest udział Miasta	
Do 1939 roku	41	4	45
lata 1940 - 1960	5	3	8
lata 1961 - 1980	3	13	16
lata 1981 - 2019	2	5	7
<b>Razem</b>	51	25	76

3. Na dzień 30.06.2020 r. struktura rodzaju mieszkań w zasobach komunalnych i powierzchni, przedstawia się następująco:

- lokale mieszkalne w zasobach komunalnych wraz z lokalami mieszkalnymi będącymi w budynkach WM - 496 szt. o powierzchni – 20.933,15 m<sup>2</sup>,

- lokale przeznaczone na najem socjalny – 83 szt. o powierzchni 2.827,78 m<sup>2</sup>,

Razem 579 mieszkań o pow. użytkowej 23.760,93 m<sup>2</sup>.

§ 2. Wyposażenie techniczne mieszkań komunalnych na dzień 30.06.2020 roku, przedstawia się następująco:

Wyposażenie techniczne	Lokale mieszkalne		Ogółem
	Zasób gminy	W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	
Mieszkania z c.o., c. c.w. i wod.kan.	108	186	294
Mieszkania z c.o. i wod-kan.	77	14	91
Mieszkania z wodą i kanalizacją	169	21	190
Mieszkania z wodą	4	0	4
<b>Razem</b>	<b>358</b>	<b>221</b>	<b>579</b>

## II. PROGNOZA DOT. WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W LATACH 2021 - 2025

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

- budową w latach 2021-2025 budynku mieszkalnego o pow. ok. 1400 m<sup>2</sup> obejmującego 32 lokale mieszkalne. Na ten cel przewiduje się zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Miasta z uwzględnieniem dofinansowania z dodatkowych środków zewnętrznych z Banku Gospodarstwa Krajowego na wsparcie tworzenia lokali.

§ 4. Planowane zmniejszenie zasobów mieszkaniowych nastąpi w wyniku:

- 1) sprzedaży 40 lokali mieszkalnych,
- 2) wyburzeń 29 lokali mieszkalnych tj.: o 14 lokali o najmie socjalnym i 15 lokali mieszkalnych w 9 budynkach:
  - w 2021 roku - Piłsudskiego 19 i 21 - 10 lokali (w tym: 4 lokale o najmie socjalnym),
  - w 2022 roku - Nowickiego 2 i Kilińskiego 11 - 10 lokali (w tym: 3 lokale o najmie socjalnym),
  - w 2023 roku - Pl. Niepodległości 14 i 15 - 4 lokale (w tym: 3 lokale o najmie socjalnym),
  - w 2024 roku - Piłsudskiego 5A - 1 lokal (w tym: 0 lokali o najmie socjalnym),
  - w 2025 roku - Traugutta 1 i 3 - 4 lokale, (w tym: 4 lokale o najmie socjalnym).

§ 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 (w tym 2 budynki z lokalami użytkowymi) będących w administrowaniu Zakładu ADM w 2020 roku po wykonaniu w latach 2021-2025 planowanych remontów i modernizacji będzie następujący:

Stan techniczny budynków administrowanych przez ZADM	Prognoza stanu i liczby budynków na lata:					
	30.06.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Dobry	30	30	30	31	31	31
Zadawalający	13	12	11	9	8	8
Średni	7	7	6	6	6	4
Zły	1	0	0	0	0	0
<b>Razem:</b>	<b>51</b>	<b>49</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>43</b>
Budynki do rozbiórki	0	2	2	2	1	2

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

1) **wykonanie niezbędnych remontów głównych budynków, umożliwiających zakwalifikowanie ich do wyższej kategorii stanu technicznego oraz poprzez rozbiórkę budynków wskazanych w pkt. 2 § 4 i tak:**

- a) **w 2021 roku** - wyburzenie budynku przy ul. Piłsudskiego 19 i 21, co pozwoli na zmniejszenie o dwa budynki: jeden o złym a drugi o zadowalającym stanie technicznym,
  - wykonanie wyburzeń budynków gospodarczych przynależnych do wyburzonych budynków,
  - wykonanie docieplenia oraz elewacji ścian na budynku przy ul. Dworna 2,
  - wykonanie docieplenia oraz elewacji ścian na budynku przy ul. Niepodległości 10,
- b) **w 2022 roku** - wyburzenie budynku przy ul. Nowickiego 2 i Kilińskiego 11 i zmniejszenie o jeden budynek o zadowalającym, a drugi o średnim stanie technicznym,
  - wykonanie wyburzeń budynków gospodarczych przynależnych do wyburzonych budynków,
  - wykonanie docieplenia i elewacji na 2 budynkach (Ełcka 5 oraz Kopernika 13),
- c) **w 2023 roku** - wyburzenie budynków przy ul. Pl. Niepodległości 14, 15 i zmniejszenie o dwa budynki o zadowalającym stanie technicznym, ze względu na planowaną rewitalizację Placu Niepodległości,
  - wykonanie dobudowy klatki schodowej do budynku Piłsudskiego 3 w związku z wyburzeniem budynku nr 15 przy Pl. Niepodległości,
  - wykonanie wyburzeń budynków gospodarczych przynależnych do wyburzonych budynków,
  - wykonanie docieplenia i elewacji ścian na budynku przy ul. Kilińskiego 5,
- d) **w 2024 roku** - wyburzenie budynku przy ul. Piłsudskiego 5A i zmniejszenie o jeden budynek o zadowalającym stanie technicznym, ze względu na planowaną rewitalizację Placu Niepodległości,
  - wykonanie wyburzeń budynków gospodarczych przynależnych do wyburzonego budynku,
  - wykonanie docieplenia oraz elewacji na ścianach podłużnych (od podwórka) na budynkach nr 3, 5, 7-9, 18 przy ul. Piłsudskiego,
- e) **w 2025 roku** - wyburzenie budynków przy ul. Traugutta 1, 3 i zmniejszenie o dwa budynki o średnim stanie technicznym, ze względu na planowaną rewitalizację Placu Niepodległości,
  - wykonanie wyburzeń budynków gospodarczych przynależnych do wyburzonych budynków,
  - wymiana dachu na budynku przy ul. Konstytucji 3 Maja 21A,

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

- a) **w 2021 roku** - wykonanie instalacji c.o. i c.c.w. wraz z licznikami ciepła i zaworami termostatycznymi w budynku nr 1 i 5 przy ul. Ełckiej,
- b) **w 2022 roku** - wykonanie instalacji c.o. i c.c.w. wraz z licznikami ciepła i zaworami termostatycznymi w budynku nr 5 przy ul. Kilińskiego,
- c) **w 2023 roku** - wykonanie instalacji c.o. i c.c.w. wraz z licznikami ciepła i zaworami termostatycznymi w budynku nr 3,5,7-9 przy ul. Piłsudskiego oraz Placu Niepodległości 17,
  - wykonanie przyłącza wodno - kanalizacyjnego do budynku 5,7-9 przy ul. Piłsudskiego.
- d) **w 2024 roku** - wykonanie instalacji c.o. i c.c.w. wraz z licznikami ciepła i zaworami termostatycznymi w budynku nr 13 przy ul. Kopernika,
- e) **w 2025 roku** - wykonanie instalacji c.o. i c.c.w. wraz z licznikami ciepła i zaworami termostatycznymi w budynku nr 19 i 21 przy ul. Kopernika.

3) **remonty zapobiegawcze oraz modernizacje obiektów oraz urządzeń technicznych budynków, umożliwiające utrzymanie obiektów w dotychczasowym dobrym i średnim stanie technicznym:**

- a) **w 2021 roku** - wykonanie remontu schodów z obłożeniem ich płytką kamienną w 2 budynkach (Kolejowa 2 i 3),
  - dokonanie wymiany drzwi wejściowych do budynku przy ul. Ełcka 5,

- malowanie klatki schodowej w budynku Kopernika 13,
- wymiana okien (z rejestru osób oczekujących na wymianę),
- przebudowa pieców wg rejestru,
- remont lokali z odzysku,

b) w 2022 roku - malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Kopernika 19 i 21,

- wykonanie wymiany drzwi wejściowych do budynku przy ul. Nowickiego 3,
- wymiana okien ( z rejestru osób oczekujących na wymianę),
- przebudowa pieców wg rejestru,
- remont kominów,
- remont lokali z odzysku,

c) w 2023 roku - odnowienie i docieplenie elewacji budynku przy ul. Kolejowa 3,

- wykonanie wymiany drzwi wejściowych do budynku przy ul. Kilińskiego 5,
- wymiana okien ( z rejestru osób oczekujących na wymianę),
- przebudowa pieców wg rejestru,
- remont lokali z odzysku,

d) w 2024 roku - malowanie klatek schodowych w 4 budynkach (Ełcka 1, Kilińskiego 5 oraz Piłsudskiego 3, 5 i 7-9, 18),

- wymiana okien ( z rejestru osób oczekujących na wymianę),
- przebudowa pieców wg rejestru,
- remont kominów,
- remont lokali z odzysku,

e) w 2025 roku - wymiana okien ( z rejestru osób oczekujących na wymianę),

- przebudowa pieców wg rejestru,
- remont lokali z odzysku.

**4) inspirowanie remontów w budynkach Wspólnotach Mieszkaniowych, administrowanych przez Zarządców Wspólnot Mieszkaniowych w kierunku dalszej poprawy stanu technicznego i estetyki budynków oraz nieruchomości wspólnych, poprzez podejmowanie uchwał oraz udział procentowy w funduszu remontowym, jako właściciela lokali komunalnych usytuowanych w tych budynkach**

§ 8. Ze względu na dokonywaną sprzedaż lokali mieszkalnych i modernizację obiektów podwyższającą standard mieszkań, w kolejnych latach będą zachodziły zmiany w strukturze wyposażenia technicznego lokali oraz w ilości lokali mieszkalnych i o najmie socjalnym. Prognozę tych zmian przedstawia poniższe zestawienie:

Wyposażenie techniczne lokali	Rok 2020		Rok 2021		Rok 2022		Rok 2023		Rok 2024		Rok 2025	
	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.	socj.	pozost.
Mieszkania z pełnym wypos. tech. (c.o., c.c.w. i c.w.)	6	379	5	368	5	359	5	351	5	342	5	334
Mieszkania: - z wodą	2	2	2	2								
- z wodą i kanalizacją	75	115	72	112	71	108	68	107	68	107	64	107
Lokale bez wyposażenia technicznego	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RAZEM lokale</b>	<b>83</b>	<b>496</b>	<b>79</b>	<b>482</b>	<b>76</b>	<b>467</b>	<b>73</b>	<b>458</b>	<b>73</b>	<b>449</b>	<b>69</b>	<b>441</b>

Przewiduje się że liczba lokali o najmie socjalnym w latach 2021-2025 zmaleje według stanu na dzień 30.06.2020 roku z 83 do 69 na koniec 2025 roku.

Należy nadmienić, iż na podstawie § 11 Uchwały nr XIV/118/19 Rady Miasta z dnia 27 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Grajewo co 4 lata będzie weryfikacja wysokości dochodu. Pierwsza nastąpi w 2023 r. i może spowodować zmianę ilości lokali o najmie socjalnym.

§ 9. Koszty związane z utrzymaniem lokali o najmie socjalnym (bez usług komunalnych) oraz z likwidacją zagrożeń i usuwaniem niejednokrotnie skutków dewastacji w okresie ostatnich 3 lat (średnie) wynosiły:

- w 2018 roku (61 lokali) – 145.244 zł
- w 2019 roku (84 lokali) – 193.105 zł
- planowane w 2020 roku (83 lokali) – 202.243 zł.

W latach 2018 - 2020 koszty utrzymania lokali o najmie socjalnym wzrastały na skutek zwiększenia ilości i powierzchni użytkowej lokali oraz przekazania w IV kwartale 2019 r. do eksploatacji budynku komunalnego na zasadach preferencyjnego kredytu.

Przewiduje się, że koszty utrzymania lokali o najmie socjalnym w latach 2021 - 2025 będą zmniejszały się wraz ze zmniejszaniem się lokali:

- w 2021 roku (79 lokale) – 197.000 zł
- w 2022 roku (76 lokali) – 194.000 zł
- w 2023 roku (73 lokali) – 194.000 zł
- w 2024 roku (73 lokali) – 195.000 zł
- w 2025 roku (69 lokali) – 195.000 zł

Ponieważ powyższe koszty powodować będą zwiększający się z roku na rok deficyt, w celu zapewnienia obsługi oraz utrzymania lokali o najmie socjalnym, niezbędne będą w poszczególnych latach 2021 - 2025 dotacje z budżetu Miasta na pokrycie kosztów utrzymania tych lokali.

### III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI NA LATA 2021 - 2025

§ 10. Ustala się plan remontów i modernizacji na lata 2021-2025, który przedstawia poniższe zestawienie:

Rodzaj i zakres robót	Rok 2021		Rok 2022		Rok 2023		Rok 2024		Rok 2025	
	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
Wymiana pokrycia dachów. wraz z remontem kominów i wymianą obrób. blach.	-	-	-	-	-	-	-	-	1	80M
1) Wykon. elewacji wraz z ociepl. bud. mieszk. 2) Odnowienie i ocieplenie elewacji budynku mieszkalnego	2	300M*	2	350M*	1	150M*	5	600M*		
Dobudowa klatki schodowej	-	-	-	-	1	80M*	-	-	-	-
Wykonanie inst. cent. ogrzewania i c.c.w.	2	250M*	1	100M*	5	400M*	1	200M*	2	300M*
Wykon. lub przebud. przyłączy kan.	-	-	-	-	2	100M*	-	-	-	-

Remont kominów	-	-	1	10	-	-	1	10	-	-
Malowanie klatek schodowych	1	20	2	30	-	-	7	100M*	-	-
Remont lokali z odzysku		30		30		30		30		30
Wym. okien w mieszk. najemców		20		20		20		20		20
Wym. drzwi wejściowych do budyn.	1	4	1	3	1	3	-	-	-	-
Remont schodów i podestów	2	15	-	-	-	-	-	-	-	-
Przebudowa pieców		40		35		30		25		20
Rozbiórki (wyburzenia bud. mieszkalnych i przynależnych pomieszczeń gospodarczych)	2	150M*	2	150M*	2	150M*	1	80M*	2	150M*
Odpisy na fundusz remontowy zasobu gminy w bud. Wspólnot Mieszkaniowych		193		197		202		207		213
<b>Ogółem</b>		<b>1022</b>		<b>925</b>		<b>1465</b>		<b>1272</b>		<b>813</b>
W tym finansowane bezpośrednio ze środków Miasta		700		600		1180		980		530

M\* - finansowane przez Miasto.

#### IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ MIESZKAŃ W LATACH 2021 - 2025

§ 11. 1. Miasto Grajewo w latach 2021-2025 będzie prowadzić sprzedaż mieszkań z zasobów komunalnych na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta wydanej w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 08.03.1990 roku o samorządzie gminnym z późn. zm. Aktualnie obowiązuje w tym zakresie uchwała Nr XI/74/11 Rady Miasta Grajewo z dnia 26 sierpnia 2011 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, z późn. zm. i uchwała Nr III/16/2018 Rady Miasta Grajewo z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości jako lokalu mieszkalnego.

2. Tryb oraz zasady zbywania mieszkań, zgodne są z ustawą z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 roku poz. 65 z późn. zm.).

3. Szacuje się, że w latach 2021-2025 zostaną sprzedane 40 mieszkania, średnio po 8 w każdym roku.

#### V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZÓW

§ 12. Stawka czynszu winna być utrzymana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, w szczególności zarządzania nieruchomością, konserwacji i bieżących napraw. Poziom podwyżek dyktuje w przeważającej mierze istniejąca sytuacja ekonomiczna gospodarki zasobami mieszkaniowymi Miasta Grajewo, jak również struktura zasobu, potrzeby remontowe i inflacja.

§ 13. Najemca, oprócz czynszu, zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawy do lokalu: energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych niezależnych od właściciela, tylko w wypadkach gdy korzystający z lokalu najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą przedmiotowych usług.

§ 14. Wysokość czynszu wylicza się w oparciu o metodę stawki wyjściowej (tj. mieszkanie wyposażone w wodę i kanalizację) odnoszącej się do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej procentowemu różnicowaniu dla poszczególnych kategorii lokali.

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

L.p.	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
<b>L.p.</b>	<b>Czynniki podwyższające</b>	<b>%</b>
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

§ 16. Stawka czynszu za lokale o najmie socjalnym stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. 1. Ustala się, że wysokość czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w wyniku waloryzacji nie może przekroczyć poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa podlaskiego zgodnie z wartością ustaloną w obwieszczeniu Wojewody Podlaskiego.

2. Na lata 2021-2025 waloryzacja stawek czynszu (wzrost) w mieszkaniowym zasobie Miasta Grajewo winna następować raz w ciągu roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, powiększony o 3 punkty % , ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. Odstąpienie od waloryzacji, o której mowa w ust. 2 jest możliwe w przypadku, gdy koszt jej wprowadzenia przewyższa przychody z waloryzacji lub maksymalna stawka czynszu ustalona w wyniku waloryzacji przekroczyłaby poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa podlaskiego.

§ 18. Stawki czynszu zatwierdza Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

§ 19. Utrzymanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych.

§ 20. 1. Przyjmuje się, że Miasto ma możliwość stosowania obniżek czynszu na wniosek najemcy ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 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.

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

3. Obniżki czynszu, o których mowa w § 20 udziela się na okres 12 miesięcy i przysługują najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, z wyłączeniem najemców lokali o najmie socjalnym oraz podnajemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

4. Zastosowanie obniżek czynszu uzależnione jest od wysokości posiadanych przez Miasto środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

5. Przyznana obniżka podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach wynosi wartość dwumiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie 3 miesięcy od dnia otrzymania ulgi powoduje jej wygaśnięcie.



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

§ 21. W latach 2021-2025 planuje się w obecnym stanie prawnym utrzymać formę zakładu budżetowego, jako jednostki organizacyjnej zarządzającej lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Grajewo. Taka forma organizacyjna zapewnia realizację zadań własnych miasta w sposób optymalny, zapewnia efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych.

§ 22. Kontynuowanie pełnienia przez Zakład ADM funkcji reprezentanta Miasta, jako właściciela we Wspólnotach Mieszkaniowych. Pozwalać będzie na kontrolę merytoryczną podejmowanych przez Wspólnoty uchwał i wydatkowanych środków pieniężnych z funduszu remontowego, w którym Miasto ma udział.

§ 23. W latach 2021-2025 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 zadań), pozwoli na szybką i bezkolizyjną realizację oraz bezproblemową eksploatację pozyskiwanych zasobów.

## VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2021-2025

§ 24. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Grajewo oraz dzierżaw nieruchomości,
- 3) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali,
- 4) środki z budżetu Miasta w formie dotacji przedmiotowej z uwzględnieniem utrzymania lokali o najmie socjalnym,
- 5) środki bezpośrednio z budżetu Miasta na wydatki inwestycyjne związane z trwałym ulepszeniem budynków, lokali stanowiących własność Miasta Grajewo.

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

- a) preferencyjne kredyty przewidziane dla budownictwa,
- b) współudział w zaciąganiu kredytów na remonty budynków mieszkalnych Wspólnot Mieszkaniowych, w części przypadającej na lokale mieszkalne Miasta Grajewo,
- c) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę zasobu lokali komunalnych.

## VIII. PLANOWANA WYSOKOŚĆ KOSZTÓW NA UTRZYMANIE BUDYNKÓW I MIESZKAŃ STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA GRAJEWO ORAZ REMONTÓW I MODERNIZACJI NA LATA 2021-2025

§ 26. Przewiduje się koszty na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z właścicieli, w następujących wielkościach (w tys. zł.):

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

Planowane koszty w latach	2021	2022	2023	2024	2025
Bieżąca eksploatacja	1344	1374	1434	1550	1597
Remonty	579	628	683	865	300
w tym: odpis na fundusz remontowy w bud. Wspólnot Mieszkaniowych	193	197	202	207	213
Modernizacja	250	100	580	200	300
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z właścicieli	153	156	159	163	168
<b>Ogółem planowane koszty</b>	<b>2519</b>	<b>2455</b>	<b>3058</b>	<b>2985</b>	<b>2578</b>
w tym: środki na remonty	700	600	1180	980	530

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

§ 27. 1. Podstawą do utrzymania przez Miasto Grajewo zasobu komunalnego jest ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W latach 2021-2025 Miasto Grajewo będzie podejmować działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Realizacja założeń zawartych w „Programie...” ma na celu: zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej; poprawę jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta, w tym poprawę stanu technicznego zasobu w wyniku wprowadzenia polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji; pozyskanie lokali gotowych do zasiedlenia poprzez realizację budownictwa mieszkaniowego lub zakup mieszkań na rynku wtórnym; kontynuowanie polityki czynszowej uwzględniającej ochronę najemców o niskich dochodach.

2. Miasto Grajewo ograniczać będzie stary (o złym stanie technicznym) zasób mieszkaniowy do lokali uznanych za niezbędne dla prawidłowego pełnienia przez Miasto przypisanych mu zadań publicznych poprzez rozbiórkę budynków o najgorszym stanie technicznym, których remont okaże się nieopłacalny. Dokonywać będzie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

3. Miasto Grajewo będzie dążyć do pozyskania zewnętrznych środków finansowych umożliwiających budowę nowych lokali mieszkalnych bądź zakupu mieszkań na rynku wtórnym w związku z wyburzeniami budynków. Ewentualnie może wypracować program współpracy z deweloperami. W wyniku dialogu z Miastem deweloperzy mogą podjąć się realizacji zadań, takich jak: włączenie pojedynczych mieszkań komunalnych do realizowanej zabudowy mieszkaniowej. Należy uzgodnić priorytety takiej współpracy i wspólnie je realizować.

4. Miasto Grajewo będzie prowadzić racjonalną politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta na odpowiednim poziomie technicznym, estetycznym i użytkowym. Niemniej jednak planując politykę czynszową trzeba starannie rozważyć jej skutki w kontekście możliwości finansowych najemców.

5. Za celowe uznaje się promowanie programu „Odpracowania zaległości czynszowych” wprowadzonego Zarządzeniem nr 35/15 Burmistrza Miasta Grajewo w dniu 17 lutego 2015 roku, umożliwiającego spłatę zaległych zobowiązań z tytułu czynszu w formie świadczeń rzeczowych. Z powyższej formy, na dzień 30.06.2020 roku skorzystało 25 osób, które odpracowały zaległość (łącznie) na kwotę 84.570,00 zł. Realizacja założeń uregulowania zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego ma na celu zmniejszenie wysokości zaległości czynszowych w zasobach komunalnych Miasta Grajewo.

6. Inicjatywa lokalna, jest jedną z nowych form współpracy Urzędu Miasta Grajewo z mieszkańcami w celu wspólnego realizowania zadania publicznego na rzecz społeczności lokalnej. W Grajewie ta forma została zapoczątkowana w 2018 roku podczas realizacji projektu pn. „Rewitalizacja centrum Grajewo” w ramach konkursu „Modelowa Rewitalizacja Miast”. Przedsięwzięcie odpowiada na problem degradacji tkanki miejskiej oraz niskiej aktywności społecznej. Niewielkie działania remontowe polegające na zakupie przez Miasto Grajewo materiałów, sprzętu i narzędzi niezbędnych do przeprowadzenia prac naprawczych i udzielenia wsparcia organizacyjnego oraz wykonania przez mieszkańców zgłoszonej wcześniej inicjatywy, jest istotne z punktu widzenia procesu definiowania nowej ścieżki rozwoju Grajewo. Wdrożenie inicjatywy lokalnej przyniosło wiele pozytywnych efektów. Mieszkańcy zintegrowali się na rzecz zmiany swojego otoczenia: wspólnie zdiagnozowali swoje potrzeby, wypełnili wniosek i razem zrealizowali swój pomysł. Podejmowanie decyzji o przedsięwzięciach realizowanych w ramach inicjatywy lokalnej i pełne zaangażowanie mieszkańców zwiększyło w nich poczucie odpowiedzialności za wspólne dobro i dbałość o nie, co ogranicza akty wandalizmu i zaniedbań. Powyższe działania stanowią element aktywizacji społecznej, dlatego należy kontynuować wymienione działania.

7. Przewiduje się zaktywizowanie pomocy przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności, jak również z innych powodów. Skuteczna polityka zamiany lokali ma na celu pomoc także zadłużonym najemcom i możliwość uzyskania lokalu umożliwiającego poprawę warunków mieszkaniowych.

8. W zasobach mieszkaniowych dotychczas wydzielono jeden lokal zamienny 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 2021-2025, należy zwiększyć ilość do ok. 10 lokali zamiennych przeznaczonych na wykwaterowania najemców.

9. 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 2021-2025 roku budynku komunalnego, tj. ok. 32 mieszkań.

10. Planowane zmniejszenie zasobów mieszkaniowych Miasta Grajewo nastąpi w wyniku: planowanej sprzedaży 40 lokali mieszkalnych oraz planowanych wyburzeń budynków, tj. 29 mieszkań. Natomiast planowane zwiększenie zasobów mieszkaniowych nastąpi w wyniku: planowanej budowy budynku komunalnego, tj. 32 mieszkań. Reasumując, zasób komunalny na koniec 2025 r. zmniejszy się o 37 lokali mieszkalnych.

**§ 28.** 1. Nadrzędnym elementem celu strategicznego polityki miejskiej, w tym polityki mieszkaniowej jest poprawa jakości życia mieszkańców. Jest ona pochodną szeregu czynników ją determinujących, takich jak: niskoemisyjność i efektywność energetyczna, ochrona środowiska i adaptacja do zmian klimatu, rewitalizacja obszarów zdegradowanych, partycypacja publiczna, demografia, zarządzanie obszarami miejskimi, rozwój gospodarczy, polityka inwestycyjna, kształtowanie przestrzeni, transport i mobilność miejska.

2. Realizując jeden z celów polityki, Miasto Grajewo przystąpiło do konkursu pod nazwą „Modelowa Rewitalizacja Miast”. Wśród wybranych 20 samorządów znalazło się także Miasto Grajewo, które otrzymało dotację w konkursie pn.: Modelowa Rewitalizacja Miast współfinansowanym ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020. Projekt pn. „Rewitalizacja centrum Grajewa” znalazł się na ósmym miejscu listy rankingowej z kwotą dofinansowania 1 174 860 zł. Głównym celem projektu jest wyprowadzenie obszaru rewitalizacji z sytuacji kryzysowej poprzez wypracowanie modelowych rozwiązań reagujących na główne problemy obszaru: degradację zabudowy oraz wykluczenie społeczne i gospodarcze mieszkańców. Obszar zdegradowany, który na podstawie wypracowanego projektu zostanie poddany rewitalizacji obejmuje powierzchnię 76,4 ha, co stanowi 4 % powierzchni miasta. Rewitalizacja dotyczy centrum miasta w rejonie głównego skrzyżowania dróg krajowych nr 61 i nr 65 oraz ulic zlokalizowanych w bezpośrednim ich sąsiedztwie. W dniu 09.03.2018 roku Uchwałą Rady Miasta Grajewo został przyjęty Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grajewo, który był szeroko konsultowany z mieszkańcami Grajewa. Wszyscy mieli możliwość zgłoszenia swoich pomysłów i opinii. Po wielu miesiącach, licznych działaniach, spotkaniach z mieszkańcami i konsultacjach, zespół stworzył Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grajewo na lata 2017 - 2027. Tematem wiodącym programu jest mieszkalnictwo. Działania w sferze infrastruktury opierają się na ekspertyzach i inwentaryzacjach budynków przeznaczonych do remontów/modernizacji/ przebudowy/rozbudowy na obszarze rewitalizacji oraz opracowaniu projektów budowlanych remontów, termomodernizacji, przebudowy/rozbudowy i wyposażenia w brakujące instalacje wraz kosztorysami. Powstałe dokumenty stworzyły podstawę do prowadzenia/przeprowadzenia długotrwałego, przemyślanego i skutecznego procesu rewitalizacji Grajewa.

3. W ramach projektu opracowana została polityka czynszowa, jako fragment polityki mieszkaniowej. W analizach polityki czynszowej skupiono się na zasobie mieszkaniowym na obszarze rewitalizacji, w którym znajduje się zdecydowana większość budynków/mieszkań komunalnych. Z wniosków i rekomendacji wynika, że dotychczasowa polityka czynszowa jest w Grajewie prowadzona w sposób przemyślany i zrównoważony. Nie występuje zjawisko dużego zadłużenia lokali komunalnych, którego powodem jest racjonalna stawka czynszu, wcześniej podejmowana interwencja oraz program oddłużeniowy. Należy utrzymać obecnie obowiązujące zasady, ponieważ przy obecnym stanie technicznym budynków komunalnych, które wymagają poważnych nakładów na remonty, nie ma możliwości pełnego finansowania zasobu komunalnego z wpływów czynszowych. Będzie to jednak możliwe wtedy, gdy Gmina, wydając własne i pozyskane środki, doprowadzi budynki do stanu dobrego. Bowiem kwoty pozyskiwane z czynszów są wystarczające na utrzymanie w stanie niepogorszonym budynków, pod warunkiem, że nie będą wymagały generalnych remontów.

4. Z prowadzonej polityki czynszowej wynika, że budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto ma udziały, są w znacznie lepszym stanie technicznym i posiadają lepszy standard. Mieszkania w tych budynkach mają wysoki współczynnik korygujący, generują zdecydowanie większe czynsze w stosunku do powierzchni użytkowej, niż mieszkania znajdujące się w budynkach Gminy. Należy pamiętać, że dalsza sprzedaż lokatorom mieszkań znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oznacza sprzedaż zasobu przynoszącego najwyższe przychody, zarówno kwotowo, jak i w przeliczeniu na metr kwadratowy