

UCHWAŁA NR XXXII/188/05

RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 27 września 2005r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2005-2010”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2005-2010” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 197/XXXIV/2001 Rady Miasta Grajewo z dnia 21 grudnia 2001 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Grajewo na lata 2002-2006”.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Grzegorz Curyło

Wyszczególnienie	Lokale komunalne na 31.12.2004r.		Mieszkania własnościowe na 31.12.2004 r.
	socjalne	pozostałe	
Mieszk.z c.o. i c.w.	-	322	165
Mieszkania z c.o.	-	72	37
Lokale z wodą i kanalizacją	-	213	6
Mieszk. z wodą	-	52	-
Lokale mieszk. bez wyposażenia	21	74	
Razem:	21	733	208

II . PROGNOZA DOT. WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W LATACH 2005-2010

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

- 1) z przekazaniem w 2005 r. na własność Miasta przez Nadleśnictwo Tama w Rajgrodzie 7 lokali mieszkalnych w budynku nr 64 na os. Południe w Grajewie,
- 2) z budową w latach 2008 - 2009 budynku mieszkalnego zawierającego 21 lokali mieszkalnych. Na ten cel przewiduje się zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Miasta w łącznej kwocie 2 mln. zł, z tego : - w 2008 roku – 500 tys. zł. i w 2009 roku – 1.500 tys. zł.

§ 4. Planowane zmniejszenie zasobów mieszkaniowych nastąpi w wyniku :

- 2) sprzedaży 96 lokali mieszkalnych ,
- 3) wyburzeń 23 lokali tj.:
 - w 2005 roku – Dolna 11A – 4 lokale
 - w 2006 roku – Strażacka 17 – 1 lokal
 - w 2007 roku – Dworna 31 – 2 lokale
 - w 2008 roku – Konopska 8 – 4 lokale
 - w 2009 roku – Piłsudskiego 19 – 5 lokali
 - w 2010 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 31.12.2004 roku oraz prognoza na lata 2005-2010 (wynikająca z planowanych w tym okresie remontów i modernizacji) przedstawia się następująco:

Stan techniczny budynków	Prognoza stanu i liczby budynków na lata :						
	31.12.2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dobry *	42	43	49	49	50	52**	53
Średni *	41	40	34	34	33	32	30
Zły *	5	4	3	2	1	1	-
Razem:	88	87	86	85	84	84**	83
Z poz.3-rozbiórki		1	1	1	1	1	1

* - wg terminologii przyjętej w przeglądach technicznych

** - ujęto 1 budynek nowy (wyk. w latach 2008-2009)

§ 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 bardzo złym stanie technicznym :
 - a) **w 2005 roku** – wyburzenie budynku przy ul. Dolnej 11A i zmniejszenie z tego tytułu o 1 liczby budynków mieszkalnych o złym stanie technicznym ,
 - remont więźby dachowej wraz z wymianą obróbek blacharskich, remontem kominów oraz wymianą pokrycia dachu z eternitu na budynku przy ul. Traugutta 10 i zwiększenie o 1 liczby budynków o dobrym stanie technicznym i zmniejszenie o 1 liczby budynków o średnim stanie technicznym,
 - b) **w 2006 roku** - wyburzenie budynku przy ul. Strażackiej 17 i zmniejszenie z tego tytułu o 1 liczby budynków mieszkalnych o złym stanie technicznym,
 - wykonanie docieplenia oraz elewacji z płyt „Eurofala” na budynku przy ul. Dolnej 15 i zmniejszenie o 1 liczby budynków o średnim stanie technicznym oraz zwiększenie o 1 liczby budynków o dobrym stanie technicznym,
 - wykonanie remontów więźby dachowej , kominów i wykonanie wymiany eternitu na blachę profilowaną powlekaną wraz z wymianą obróbek blacharskich na 4 budynkach (ul. Dolna 8 i 10, Pl. Niepodległości 12, ul. Kolejowa 2, ul. Ełcka 1) i tym samym zwiększenie o 5 liczby budynków o dobrym stanie technicznym i zmniejszenie o 5 liczby budynków o średnim stanie technicznym,
 - c) **w 2007 roku** - wyburzenie budynku przy ul. Dwornej 31 i zmniejszenie z tego tytułu o 1 liczby budynków o złym stanie technicznym,
 - d) **w 2008 roku** – wyburzenie budynku przy ul. Konopskiej 8 i zmniejszenie z tego tytułu o 1 liczby budynków o złym stanie technicznym,
 - wykonanie remontu więźby dachowej , kominów oraz dokonanie wymiany pokrycia dachowego (eternitu i skorodowanej blachy) wraz z wymianą obróbek blacharskich na 2 budynkach (ul. Ełcka 5 i ul. Kopernika 19) i zwiększenie o 2 liczby budynków o dobrym stanie technicznym, a tym samym zmniejszenie o 2 liczby budynków o średnim stanie technicznym,

e) **w 2009 roku** - wyburzenie budynku przy ul. Piłsudskiego 19 z tytułu złego stanu

technicznego , zmniejszenie o 1 liczby budynków do wyburzenia,

- wykonanie wymiany pokrycia dachowego (eternitu) na budynku nr 3 przy ul. Kolejowej i zwiększenie o 1 liczby budynków o dobrym stanie technicznym oraz zmniejszenie o 1 liczby budynków o średnim stanie technicznym,
- zakończenie budowy budynku komunalnego i zwiększenie o 1 liczby budynków o dobrym stanie technicznym,

f) **w 2010 roku** - wyburzenie budynku przy ul. Dolnej 1 m. in. w związku z inwestycją

miejską i zmniejszenie o 1 liczby budynków o średnim stanie technicznym,

- wykonanie remontu więźby dachowej kominów oraz dokonanie wymiany pokrycia dachowego (eternitu) na blachę powlekaną wraz z wymianą obróbek blacharskich na 1 budynku przy ul. Traugutta 7 oraz zwiększenie o 1 liczby budynków o dobrym stanie technicznym i zmniejszenie o 1 liczby budynków o średnim stanie technicznym.

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

a) **w 2005 roku** – wymiana eternitu na blachę profilowaną , powlekaną na budynku

przy ul. Kopernika 1, wraz z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich,

- pokrycie budynku nr 3 na os. Broniewskiego papą termozgrzewalną wraz z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich,
- remont dachu obejmujący wymianę uszkodzonych elementów i wzmocnienie więźby dachowej, przebudowę kominów, wymianę pokrycia dachu i obróbek blacharskich w budynku przy ul. Traugutta 10,
- pokrycie papą termozgrzewalną dachu budynku przy ul. Wojska Polskiego 45,
- wymianę nawierzchni chodników przy budynkach na os. Broniewskiego 4,6,7,8,
- malowanie klatek schodowych w budynkach (os. 1000-lecia 4, Broniewskiego 1 i Pl. Niepodległości 8-9),
- wymiana drzwi wejściowych do budynku na os. Południe 3 (6 klatek schodowych),
- przebudowa filarków międzyokiennych wraz z usunięciem lub przykryciem eternitu (Południe 64),

b) **w 2006 roku** – pokrycie dachu papą termozgrzewalną budynku na os. 1000-lecia 4A,

- wykonanie remontu balkonów na 2 budynkach (os. 1000-lecia 3 i 4) ,
- malowanie klatek schodowych w 4 budynkach (ul. Wiktorowo 60 i 77 oraz ul. Dolna 11 i 15),
- wymiana drzwi wejściowych w budynkach na os. Broniewskiego 2 i przy ul. Wiktorowo 77,
- docieplenie budynku przy ul. Wojska Polskiego 72/16,
- wymiana przyłączy wodno-kanalizacyjnych do budynku na os. Broniewskiego 2,

c) **w 2007 roku** – krycie dachów papą termozgrzewalną 5 budynków oraz 1 budynku

blachą powlekaną wraz z remontem kominów wentylacyjnych i dymowych oraz

wymianą obróbek blacharskich (ul. Wojska Polskiego 37, ul. Perlitza 2 ,

os. Broniewskiego 4, os. 1000-lecia 3, ul. Sportowa 6A i Pl. Niepodległości 5),

- wymiana przyłącza kanalizacyjnego (os. 1000-lecia 5),

- remont balkonów na 2 budynkach (os. Broniewskiego 11, ul. Traugutta 6, ul. Kolejowa 2),
- malowanie klatek schodowych (os. 1000-lecia 4A, os. Broniewskiego 3, ul. Sportowa 6A),
- wymiana drzwi w 2 budynkach (os. Broniewskiego 11 i 1000-lecia 5),
- docieplenie ścian podłużnych (os. 1000-lecia 4A),
- wymiana instalacji centralnego ogrzewania (os. Broniewskiego 2),

- d) **w 2008 roku** – wymiana pokrycia dachowego (w zakresie jak wyżej na 3 budynkach (os. Broniewskiego 11 i Pl. Niepodległości 5A i ul. Ks. Pęzy 12),
- docieplenie ścian szczytowych i podłużnych z płyt OWT z wymianą lub przykryciem filarków międzyokiennych z eternitu na budynku przy ul. Wiktorowo 60 ,
 - malowanie klatek schodowych w 4 budynkach (os. Broniewskiego 6 ,ul. Wojska Polskiego 34 i 12 – 14 oraz ul. Kopernika 13),
 - odnowienie elewacji budynków przy ul. Piłsudskiego 3-9,
 - wymiana przyłącza wod.-kan. na budynku przy ul. Ks. Pęzy 12,
- e) **w 2009 roku** - wymiana pokryć dachowych z eternitu na blachę profilowaną, powlekaną na 3 budynkach (ul. Dolna 12, Pl. Niepodległości 8-9 i 11 A) oraz krycie dachu papą termozgrzewalną na budynku przy ul. Dworna 2 wraz z wymianą obróbek blacharskich i remontem kominów,
- docieplenie ścian szczytowych oraz filarków międzyokiennych w 2 budynkach wykonanych w technologii OWT (ul. Wiktorowo 73 i 77),
 - wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Wojska Polskiego 45
 - malowanie klatek schodowych w 3 budynkach (ul. Kolejowa 2, 2A i 3).
- f) **w 2010 roku** – wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachę profilowaną powlekaną na 2 budynkach (ul. Kilińskiego 11 i Pl. Niepodległości 12A) oraz krycie dachu papą termozgrzewalną budynku przy ul. Kilińskiego 5 wraz z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich na 3 wym. budynkach,
- wymiana okładzin z eternitu z wykonaniem docieplenia i elewacji na budynku przy ul. Kopernika 8 – 10,

3) modernizacje obiektów o średnim i dobrym stanie technicznym, podwyższające standard mieszkań i warunki zamieszkiwania :

- a) **w 2005 roku** – doprowadzenie energii cieplnej do budynku oraz wykonanie wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynku i 13 mieszkaniach przy ul. Wojska Polskiego 37,
- wykonanie zewnętrznej i wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w 2 budynkach i 14 mieszkaniach przy ul. Kolejowej 3 i ul. Traugutta 6.
- b) **w 2006 roku** – wykonanie zewnętrznej oraz wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku przy ul. Traugutta 7 (6 mieszkań),

- c) w 2007 roku – doprowadzenie ciepłej wody poprzez wykonanie instalacji zewnętrznej oraz wymiennika i instalacji wewnętrznej w 25 mieszkaniach budynku na os. Broniewskiego 2,
- wykonanie zewnętrznej instalacji wodno - kanalizacyjnej do budynku oraz wewnętrznej w 10 mieszkaniach budynku przy ul. Kolejowej 2.

§ 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	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	Socjal.	Pozost.	Socjal.	pozost.	socjal.	pozost.	socjal.	pozost.	socjal.	pozost.	socjal.	pozost.
Mieszkania z c.o. i c.w.u komunalne, własnościowe		327 180		314 193		326 206		314 218		302 230		291 241
Mieszkania z c.o. komunalne, własnościowe		70 39		69 40		42 42		41 43		59 46		55 50
Mieszkania z wodą i kan. komunalne, własnościowe		213 7		219 8		228 9		226 11		225 12		224 13
Mieszkania z wodą komunalne, własnościowe		38 -		36 -		34 -		34 -		32 -	8 -	24 -
Lokale bez wyposażenia technicznego	22	69	24	61	28	47	32	39	44	24	48	13
Razem mieszkania : komunalne, własnościowe	22 -	717 226	24 -	699 -	28 -	677 257	32 -	654 257	44 -	642 288	56 -	607 304

Przewiduje się, że liczba lokali socjalnych wzrośnie w latach 2005-2010 z 21 lokali – według stanu na dzień 31.12.2004 roku – do 56 na koniec 2010 roku. Na lokale socjalne przeznaczone zostały lokale w łącznej ilości 48, głównie w budynkach położonych przy ul. Dolnej, Buczka, ul. Traugutta oraz ul. Piłsudskiego 18-21 bez wyposażenia technicznego oraz 8 lokali w budynkach z wodą.

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

- w 2002 roku – 28.224 zł (18 lokali),
- w 2003 roku – 22.315 zł (19 lokali),
- w 2004 roku – 23.039 zł (21 lokali).

Uwzględniając średni koszt utrzymania 1 lokalu socjalnego (według danych z ostatnich 3 lat 2002 – 2004) przewiduje się, że koszty utrzymania zwiększającej się liczby lokali socjalnych w latach 2005-2010 będą wzrastać i wyniosą :

- w 2005 roku (22 lokale) – 28.000 zł,
- w 2006 roku (24 lokale) – 31.000 zł,
- w 2007 roku (28 lokali) – 36.000 zł,
- w 2008 roku (32 lokale) – 41.000 zł,
- w 2009 roku (44 lokale) – 56.000 zł,
- w 2010 roku (56 lokali) – 72.000 zł.

Ponieważ koszty powyższe powodować będą zwiększający się z roku na rok deficyt, celem zapewnienia obsługi i utrzymania lokali socjalnych, niezbędne będą w poszczególnych latach 2005-2010 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 2005-2010

§ 10. Ustala się plan remontów i modernizacji na lata 2005 – 2010, który przedstawia poniższe zestawienie.

Rodzaj robót	LATA 2005 - 2010											
	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	Ilość obiekt	Wartość w tys zł	Ilość obiekt	Wartość w tys zł	Ilość obiekt	Wartość w tys zł	Ilość obiekt	Wartość w tys zł	Ilość obiekt	Wartość w tys zł	Ilość obiekt	Wartość w tys zł
Wymiana pokryć dachów wraz z wymianą obróbek i przebudową kominów	3	77	6	146	6	150	4	100	5	145	5	113
Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	-	-	-	-	1	40	-	-	1	40	-	-
Doprowadzenie ciepłej wody	-	-	-	-	-	-	-	-	1	35	-	-
Malowanie klatek schodowych	3	18	4	64	3	38	4	28	3	27	7	28
Remonty lokali z odzysku		18		20		25		25		30		32
Remont balkonów	1	11	3	16	2	10	-	-	-	-	-	-

Wymiana przyłączy kanalizacyjnych	-	-	2	15	1	4	1	5	-	-	-	-
Wykonanie instal. wodno kanalizacyjnych	2	12	1	7	1	8	-	-	-	-	-	-
Doprowadzenie ciepła do budyn. i wykonanie wewn. instal. c.o. i c.w.u. (ul. Wojska Polskiego 37)	1	100 B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wymiana nawierzchni chodników na os. Broniewskiego	4	22 B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montaż zaworów termostatycznych	4	20	4	45	2	15	-	-	-	-	-	-
Remont elewacji budynków: ul. Piłsudskiego 3-9, Kopernika 8-10, Wojska Polskiego 72/16	1	32	-	-	-	-	4	250 B	-	-	3	350 B
Wymiana drzwi zewnętrznych	2	12	2	20	2	6	2	12	-	-	-	-
Docieplenie ścian budynków : os. Południe 64, 1000 lecia 4a, Wiktorowo 60,73, 77, ul. Dolna 15,	1	7	1	30	1	90 B	1	100	2	250 B	-	-
Przebudowa pieców fizycznych		20		20		20		20		20		20
Przeglądy, konserwacje, drobne naprawy.		76		53		60		50		48		42
Razem nakłady		425		436		466		590		595		585
Środki ZADM – z czynszów		138		156		166		170		175		170
A/ Dotacja z budżetu Miasta		165		280		210		170		170		65
B/ Inwest. Miasta		122 B		-		90 B		250 B		250 B		350 B

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ MIESZKAŃ W LATACH 2005 – 2010.

§ 11. 1. Miasto Grajewo w latach 2005-2010 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 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Obecnie obowiązuje w tym zakresie uchwała Nr 21/V/99 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, zmieniona uchwałą Nr 97/XIX/2000 rady Miejskiej w Grajewie z dnia 05 czerwca 2000 r., uchwałą Nr 162/XXIX/2001 Rady Miasta Grajewo z dnia 19 czerwca 2001 r. oraz uchwałą Nr XI/59/03 Rady Miasta Grajewo z dnia 12 września 2003 r.

2. Przy zbywaniu mieszkań obowiązuje również uchwała Nr 98/XIX/2000 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 5 czerwca 2000 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży mieszkań, zmieniona uchwałą Nr 208/XXXVI/2002 Rady Miasta Grajewo z dnia 4 kwietnia 2002 r.

3. Po analizie wielkości sprzedaży mieszkań komunalnych w latach 2001-2004, szacuje się że w latach 2005-2010 zostanie sprzedane 96 mieszkań, z tego w 2005 r. – 18, 2006 r. – 15, 2007 r. – 16, 2008 r. – 15, 2009 r. – 16, 2010 r. – 16.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZÓW

§ 12. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za mieszkania 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 mieszkania komunalne i lokale socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

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

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 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu grajewskiego określa aktualne obwieszczenie Wojewody Podlaskiego.

§ 18. Na lata 2005-2010 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 miasta	1
2.	Lokal położony na parterze, poddaszu lub IV piętrze (bez windy) 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,

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 2005-2010 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 zapewni realizację zadań własnych miasta w sposób optymalny, zapewniający efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych .

§ 24. Od 2005 roku planuje się odchodzenie zakładu budżetowego od zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych na rzecz pełnienia przez Zakład ADM funkcji reprezentanta Miasta jako właściciela we Wspólnotach . Pozwoli to na kontrolę merytoryczną podejmowanych przez Wspólnoty uchwał i wydatkowanych środków pieniężnych .

§ 25. W latach 2005-2010 przewiduje się powierzenie Zakładowi ADM realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz adaptacji lokali i budynków na cele mieszkaniowe. Pozostawienie w jednym podmiocie ustalania potrzeb w zakresie lokali zamieszkalnych i socjalnych , określanie standardów i powierzchni tych lokali oraz prowadzenie tego typu budownictwa pozwoli na szybką i bezkolizyjną realizację oraz bezproblemową eksploatację pozyskiwanych zasobów.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2005-2010

§ 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 .

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 :

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

VIII. WYSOKOŚCI WYDATKÓW W LATACH 2005-2010 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNymi, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE.

§ 28. 1. Przewiduje się wydatki eksploatacyjne oraz koszty zarządzania i remontów w następujących wielkościach (w tys. zł.) :

Wydatki w latach:	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Eksploatacyjne wraz z konserwacją	421	322	346	365	390	449
z tego:						
-eksploatacja	345	269	286	315	342	407
-konserwacje	76	53	60	50	48	42
Remontowe i modernizacyjne	227*	383*	316*	290*	257*	193*
Na zarządzanie nieruchomościami Wspólnot i administrowanie zasobem miasta.	247	246	253	252	254	252
RAZEM :	895	951	915	907	901	894
Inwestycje prowadzone przez Miasto	122	-	90	250	250	350

* koszty w cenach stałych z 2004 roku wg potrzeb remontowych (wykazanych w rozdz. II programu) wraz z przewidzianą dotacją z Miasta, bez inwestycji w zasobach mieszkaniowych finansowanych przez Miasto.

2. W przeliczeniu na 1 m2/m wyżej wymienione koszty będą kształtować się następująco :

KOSZTY	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Eksploatacja	0,91	0,71	0,75	0,84	0,91	1,10
Konserwacja	0,20	0,14	0,16	0,13	0,13	0,11
Remonty i modernizacje	0,60	1,01	0,84	0,77	0,69	0,52
Energia elektryczna	0,05	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07
Pozostałe	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi	0,65	0,65	0,67	0,67	0,68	0,68
OGÓŁEM :	2,43	2,59	2,50	2,50	2,50	2,50

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 2005-2010 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.
2005	3	1	2	-	-	7
2006	1	1	-	-	-	1
2007	2	-	-	2	-	9
2008	4	-	2	2	-	17
2009	5	2	2	1	-	15
2010	7	3	2	2	-	21
Struktura do kol. 3-6	22	31,8%	36,4%	31,8	-	70

§ 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 2009 roku budynku komunalnego. Przewiduje się, że nastąpi wówczas wydzielenie w ramach zasobu mieszkaniowego 1-2 lokali zamiennych o charakterze rotacyjnym.