

УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

Р І Ш Е Н Н Я

ПРОЕКТ

від _____ 2014 р. №

м. Ужгород

**Про Програму капітального ремонту
житлового фонду міста Ужгород
на 2015-2017 роки**

Відповідно до Законів України “Про приватизацію державного житлового фонду”, “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, “Про органи самоорганізації населення”, керуючись статтями 26, 30 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Законом України “Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки”, постановами Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. № 572 “Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», від 11.10.2002 № 1521 “Про реалізацію Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, виконком міської ради
ВИРІШИВ:

1. Схвалити Програму капітального ремонту житлового фонду міста Ужгород на 2015-2017 роки із подальшим внесенням на розгляд сесії міської ради (додається).
2. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника міського голови Волошина І.І.

Міський голова

В. Погорелов

СХВАЛЕНО

рішення виконкому

№ _____

**ПРОГРАМА
КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ
ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТА УЖГОРОД
на 2015-2017 роки**

ЗМІСТ

Розділ I. Загальні положення

Паспорт Програми

Розділ II. Загальна характеристика житлового фонду міста.

1. Загальна характеристика
2. Стан житлового фонду
3. Ліфтове господарство

Розділ III. Мета Програми

Розділ IV. Завдання Програми

Розділ V. Етапи виконання Програми

Розділ VI. Фінансування та механізм реалізації Програми

Розділ VII. Очікувані результати.

I. Загальні положення

Програма капітального ремонту житлового фонду м. Ужгорода розроблена відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про житлово-комунальні послуги», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та відповідно до Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства.

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на місцеві органи влади покладаються обов'язки здійснювати від імені громади та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією та законами України.

Однією з найбільш гострих соціально-економічних проблем на сьогоднішній день в Україні є житлова. Застаріли організаційні принципи роботи житлово-експлуатаційних організацій, відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, постійне недофінансування запланованих заходів щодо належного утримання та ремонту житлового фонду, його реконструкції і модернізації призвело до неналежного стану житла, крім того майже всі житлові будинки забудови до 2000 року потребують проведення теплосанації. З причин не фінансування Загальнодержавної програми реформування житлово-комунального господарства з Державного бюджету України та місцевих бюджетів провалена державна програма капремонтів та реконструкції житлових будинків, в т.ч. будинків забудови перших масових серій, ресурс безпечного використання яких майже повністю вичерпаний.

Наслідком проведення капітального ремонту житла та теплосанації повинно стати зростання енергетичної ефективності будівель, зменшення рівня оплати за комунальні послуги та утримання житла, що стане потужним інвестиційним стимулятором, основою довіри населення до намічених заходів.

Технічний стан будинку стає головним важелем при прийнятті рішення щодо проведення реконструкції, капітального ремонту, або зносу та будівництва нового житла на звільненій земельній ділянці.

Аналізуючи досвід і результати виконаних проектів капітального ремонту та реконструкції житлових будинків в Україні, визначено основні види робіт, виконання яких забезпечує ліквідацію фізичного та морального зносу будинку:

- капітальний ремонт та реконструкція покрівель;
- капітальний ремонт та заміна внутрішньобудинкових систем;
- заміна обладнання електрощитових з метою забезпечення обліку витрат енергоресурсів;
- капітальний ремонт або заміна ліфтів для будинків вище 5 поверхів;
- будівництво пандусів або спеціальних шляхів для інвалідів;
- забезпечення протипожежних заходів;
- теплосанація будинків (утеплення та облицювання зовнішніх стін, покрівлі; заміна віконних і балконних блоків; засклення балконів і лоджій).

ПАСПОРТ

Програми капітального ремонту житлового фонду міста Ужгород
на 2015-2017 роки

1.	Ініціатор розроблення Програми	Департамент міського господарства
2.	Розробник Програми	Департамент міського господарства
3.	Співрозробники Програми	ЖРЕРи, ТОВ Ужгородський осередок Всеукраїнської громадської організації "Спілка власників житла України" КП «Ужгородліфт» окремі ОСББ
4.	Відповідальний виконавець Програми	Департамент міського господарства
5.	Учасники Програми	ЖРЕРи, ТОВ КП «Ужгородліфт» окремі ОСББ співвласники багатоквартирних житлових будинків
6.	Термін реалізації Програми	2015-2017 роки
7.	Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми	Міський, державний, інші - кошти співфінансування власників квартир
8.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми	Обсяг фінансування відповідно до додатків

II. Загальна характеристика житлового фонду міста Ужгород

1. Загальна характеристика

Загальна кількість об'єктів житлового фонду в Ужгороді нараховує 1115 багатоповерхових будинків, з яких на балансі міської ради знаходяться 352 житлові будинки, які обслуговують ТОВ, на балансі ЖРЕРів – 496, ОСББ створено у 107 будинках, у 46 – діють ЖБК, у 20 – будинкові комітети, відомчих житлових будинків є 94.

У місті відповідно до Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" приватизовано 98,9 відс. житла, комунальним залишилось трохи більше одного відсотка житла. Однак менталітет мешканців, які після приватизації квартир стали співвласниками житлового будинку, недосконале чинне законодавство, яке регулює питання спільного управління будинками власниками квартир та щодо створення та діяльності об'єднань, проблемні питання, з якими стикаються діючі ОСББ після їх створення, стримують процес створення у місті ефективного власника житлових будинків в особі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Як позитив, слід відмітити, що з прийняттям Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та органів самоорганізації населення у місті Ужгород на 2012-2014 роки спостерігається певна активізація створення об'єднань. Якщо станом на початок 2012 року в місті нараховувалось 62 об'єднання, то у 2012 році створено 11, 2013 році - 17, за 10 місяців 2014 року – 15 об'єднань і станом на сьогодні у місті вже налічується 107 ОСББ. Загальна площа будинків, які обслуговують ОСББ складає 280,1 тис.кв.м., що становить 15 відс. загальної площі багатоквартирного житлового фонду, ЖБК обслуговують 193,8 тис.кв.м (10 відс.), ЖРЕРи обслуговують 836,2 тис.кв.м (44,5 відс.), ТОВ – 491,8 тис.кв.м (26 відс.).

На даний час потребує вирішення питання виділення допомоги співвласникам багатоквартирних житлових будинків, які знаходяться на балансі ЖРЕРів, ТОВ, ОСББ на капітальний ремонт конструктивних елементів та інженерних мереж будинків та обладнання (ліфтів).

2. Стан житлового фонду

У місті Ужгороді стан житлових будинків є різним. Зважаючи на поважний вік нашого міста, маємо будинки – які є гордістю міста, пам'ятками архітектури центральної частини міста, які потребують особливої опіки та збереження. Житлові будинки центральної історичної частини міста 2-3 поверхові потребують збереження архітектурного обличчя із проведенням капітального ремонту фасадів, вікон, покрівель, центральних входів у під'їзди.

Будинки, збудовані в радянський період (так звані "сталінки та хрущовки"), які на сьогодні мають півстолітній вік і потребують комплексного капремонту. 35-ти літніми стали також будинки, збудовані в "новому районі", переважна більшість з яких є великопанельними, які потребують проведення

капремонту мереж та утеплення фасадів (термомодернізації), оскільки тривала експлуатація та несприятливий атмосферний вплив призвели до вилущування та руйнації міжпанельних швів, їх промерзання, замокання. Так як більшість панельних житлових будинків 9-ти поверхові, то герметизація міжпанельних швів потребує спеціалізованої техніки та значних коштів.

За інформацією суб'єктів, які утримують будинки, у місті підлягають капремонту 248,7 тис. кв.м покрівель, що становить 64 відс. загальної площі покрівель. Потребують капітального ремонту 48,4 тис.пог.м. внутрібудинкових каналізаційних мереж (40 відс.), 54,0 тис.пог.м внутрібудинкових водопровідних мереж (45 відс.).

Враховуючи відсутність необхідних коштів у Державному бюджеті України, бюджеті міста, із 1990 року комплексний капітальний ремонт житлових будинків у місті не проводився, за виключенням проведення у 2007 році часткової реконструкції житлового будинку по пр.Свободи, 51 вартістю 659,9 тис.грн. за кошти Державного бюджету України, яка не була завершена по причині не продовження фінансування робіт у наступному році. Незначні кошти на капремонт житлового фонду, в т.ч. ліфтів, із Державного бюджету України виділялися тільки до 2011 року.

У 2012 році за кошти міського бюджету було виконано капітальний ремонт покрівель в 14 житлових будинках на загальну суму 1197,7 тис.грн., проведено капремонт систем водопроводу та каналізації на суму 189,0 тис.грн.

Із 2013 року капремонт у житлових будинках проводився виключно за кошти бюджету міста у рамках Програми підтримки об'єднань співвласників багато-квартирних будинків, органів самоорганізації населення та співвласників багатоквартирних будинків, які прийняли рішення про проведення капремонту у місті Ужгород на 2012-2014 роки, Програми модернізації ліфтів та систем диспетчеризації в житловому фонді м.Ужгорода на 2012-2014 роки. Кошти виділялися на проведення окремих робіт кошторисною вартістю до 100-150 тис.грн. на 1 будинок (на капремонт покрівель, водопровідно-каналізаційних мереж, електромереж, фасадів, ліфтів) за умови забезпечення мешканцями дольової участі у співфінансуванні робіт відповідно до затвердженого Положення про дольову участь власників квартир (квартиронаймачів) у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м.Ужгорода.

У 2013 році було профінансовано капітальний ремонт покрівель та водопровідно-каналізаційних, електричних мереж у 6 житлових будинках, в яких діють ОСББ, на суму 395,7 тис.грн. (бюджетні кошти) при забезпеченні мешканцями співфінансування робіт на суму 44 тис.грн. Профінансовано капітальний ремонт покрівель та водопровідно-аналізаційних, електричних мереж у 4 житлових будинках із 13 запланованих, які перебувають на обслуговуванні ЖРЕРів, ТОВ, на суму 223,38 тис.грн. при забезпеченні мешканцями співфінансування робіт на суму 24,82 тис.грн.

У 2014 році очікується виконання капремонту 4 покрівель із 5 житлових будинків ОСББ кошторисною вартістю 252,0 тис.грн., з яких з бюджету міста буде профінансовано 226,8 тис.грн., 25,2 тис. грн. – співфінансування; проведення капремонту водопроводу, каналізації, щитових у 2 будинках ОСББ

кошторисною вартістю 140 тис.грн., з яких 126,0 тис. грн. бюджетні кошти, 14,0 тис.грн. – співфінансування мешканців. По житловому фонду, який обслуговується ЖРЕРами, ТОВ, очікується проведення капремонту покрівель 8 житлових будинків із 13 вартістю 804,9 тис.грн., в т.ч. 724,4 тис.грн. – кошти бюджету, 80,5 тис.грн. – співфінансування мешканців, у 2 будинках - капремонт водопроводу, каналізації на суму 149,8 тис.грн., з яких 134,8 тис.грн.– бюджетні кошти, 14,9 тис.грн. – співфінансування, у 3 будинках капремонт електроштитових та мереж вартістю 118,6 тис.грн., з яких 106,7 тис.грн. бюджетні кошти, 11,9 тис.грн. - кошти мешканців. Виконується капремонт фасаду житлового будинку історичної частини міста кошторисною вартістю 264,9 тис.грн.

Причинами недовиконання програм у 2013-2014 роках є:

- затримка проведення фінансування робіт управлінням Держказначейства;

- небажання власників квартир, які є співвласниками будинків, у багатьох житлових будинках, що обслуговують ЖРЕРи, ТОВ, приймати участь у проведенні ремонтних робіт власного житла, оскільки певна частина мешканців продовжують бути пасивними щодо стану будинків, про що свідчить і зростання заборгованості окремих мешканців за послуги з утримання житлових будинків перед ЖРЕРами, ТОВ. За даними Головного управління статистики заборгованість населення за нараховані послуги з утримання житла та прибудинкових територій становить понад 19 млн.грн.

Разом з цим, до проблемних питань щодо утримання будинків та прибудинкових територій у м.Ужгороді відноситься відсутність на ринку послуг управляючих компаній, які б створили конкуренцію існуючим підприємствам, тому є випадки неналежного рівня надання послуг окремими ЖРЕРами, ТОВ, які в свою чергу, пов'язують низький рівень надання послуг із існуючою заборгованістю за житлово-комунальні послуги.

3. Ліфтове господарство

На обслуговуванні КП «Ужгородліфт» знаходяться 279 ліфтів у 107 житлових будинках, із яких не працюють понад рік 6 ліфтів, які потребують повної заміни обладнання. Згідно інформації ДП «Закарпатський експертно-технічний центр Держгірпромнагляду України» з 2015 року буде відключено ще 3 ліфти, термін експлуатації яких закінчується.

На протязі 2012 року було виконано капітальний ремонт ліфтів на суму 344,7 тис.грн. У 2013 році виконано капітальний ремонт 20 ліфтів у 7 житлових будинках міста на суму 497,3 тис.грн.

До кінця 2014 року очікується виконати капітальний ремонт 27 ліфтів у 13 житлових будинках, в яких мешканці взяли на себе зобов'язання забезпечити дольову участь у співфінансуванні робіт на суму 67,5 тис.грн., із бюджету міста буде профінансовано роботи на суму 558,8 тис.грн.

III. Мета програми

Мета Програми - покращення фізичного стану житлового фонду міста, впровадження проектів теплосанації.

Програмою передбачено забезпечити виконання комплексу робіт та низку першочергових заходів на 2015-2017 роки, спрямованих на відновлення з можливим поліпшенням експлуатаційних показників житлових будинків.

IV. Завдання Програми

Завдання Програми:

- проведення своєчасного капітального ремонту житлових будинків, конструктивних елементів та систем, покращення технічного стану житлового фонду.

- зацікавлення мешканців будинків, власників квартир у створенні ефективного власника житлових будинків в особі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

- співфінансування робіт з бюджетів різних рівнів та залучення коштів мешканців на капітальний ремонт будинків, покращення їх експлуатаційних характеристик.

Утримання у належному стані об'єктів житлового фонду міста потребує впровадження комплексних заходів:

- з капітального ремонту мереж водопостачання, каналізації, електропостачання;

- енергозбереження та підвищення комфортності проживання мешканців міста з метою раціонального використання існуючого ресурсного потенціалу;

- покращення техніко-економічних показників житлових будинків;

- капітального ремонту та модернізації ліфтів житлових будинків;

- капітального ремонту фасадів.

В основу Програми закладені пропозиції житлово-експлуатаційних підприємств, відділу експлуатації житлового фонду та інженерних мереж департаменту міського господарства, окремих ОСББ, БК, виходячи із загальної оцінки ситуації, що склалася на території міста, наявних матеріально-технічних ресурсів, фінансових можливостей.

V. Етапи виконання Програми

Програма розрахована на три роки - на 2015-2017 роки.

VI. Фінансування та механізми реалізації Програми

Фінансування Програми здійснюватиметься адресно в рамках затверджених щорічних бюджетних призначень та за рахунок залучених коштів співвласників квартир житлових будинків відповідно до Положення

про дольову участь власників квартир (квартиронаймачів) у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м. Ужгорода ОСББ, установ, організацій, приватних осіб.

В результаті впровадження Програми підвищиться якісний рівень утримання об'єктів житлового фонду міста, а це, в свою чергу, створить умови для економії енергоносіїв, покращення рівня комфорту проживання мешканців міста.

VII. Очікувані результати

Для громади міста:

- покращення фізичного стану житлових будинків та забезпечення умов безпечного проживання;
- залучення власників квартир та нежитлових приміщень до фінансування загальних витрат на покращення характеристик будинку;
- соціальна мобілізація мешканців, виховання відповідальності співвласника житлового будинку;
- сприяння створенню ОСББ - власної управлінської структури для вирішення проблем утримання будинків;
- контроль за якістю проведення ремонтних робіт при співфінансуванні.

Для міської ради:

- забезпечення реалізації державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»;
- забезпечення участі міської ради, як колишнього власника, в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків;
- поліпшення стану житлового фонду в цілому;
- створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об'єднаннями громадян, спрямованого на вирішення проблем у галузі житлово-комунального господарства;
- реалізація принципів сталого розвитку суспільства.

Додаток 1
до Програми

П Е Р Е Л І К
житлових будинків, які обслуговуються ЖРЕРами, ТОВ,
внесених до плану проведення капремонту на 2015 рік

№ п.п.	Адреса	Кошторисна вартість, грн.	Фінансування, грн.:	
			Кошти бюджету	Спів- фінансування за рахунок мешканців
Проведення капітального ремонту покрівель				
1.	пр. Свободи, 55 (2 під.), рік забудови - 1967	100000	90000	10000
2.	вул. Грушевського, 6, рік забудови - 1980	150000	135000	15000
3.	вул.Володимирська, 82, рік забудови - 2003	300000	270000	30000
4.	вул. Ракоці, 10, рік забудови - 1959	184000	165600	18400
5.	вул. Ракоці, 11, рік забудови - 1928	95000	85500	9500
6.	вул. Панькевича, 81, рік забудови - 1991	98000	88200	9800
7.	вул. Грушевського, 61, рік забудови - 1975	98000	88200	9800
8.	вул. Грушевського, 63, рік забудови - 1975	98000	88200	9800
9.	вул.Швабська, 58 рік забудови - 1966	150000	135000	15000
10.	вул.Белінського, 15 рік забудови - 1963	108000	97200	10800
11.	вул. Закарпатська, 45 рік забудови - 1977	100000	90000	10000
12.	пров.Університетський, 7 рік забудови - 1982	27000	24300	2700
Проведення капітального ремонту водопроводу та каналізації				
13.	вул.Закарпатська, 28, рік забудови - 1971	70000	63000	7000
14.	вул. Докучаєва, рік забудови - 1982	65000	58500	6500
15.	вул. Грушевського, 35, рік забудови - 1971	113000	101700	11300
16.	вул. Маресьєва, 9, рік забудови - 1994	75000	67500	7500
17.	вул.Л.Толстого, 31 рік забудови – 1975	65000	58500	6500

Проведення капітального ремонту електрощитової та електромереж				
18.	вул. Грушевського, 29, рік забудови - 1973	35000	31500	3500
19.	вул. Оноківська, 4, рік забудови - 1977	14500	13050	1450
20.	вул. Минайська, 3 рік забудови - 1980	110000	99000	11000
21.	пр. Свободи, 32 рік забудови - 1961	110000	99000	11000
22.	пр. Свободи, 33 рік забудови - 1967	110000	99000	11000
23.	пр. Свободи, 34 рік забудови - 1967	110000	99000	11000
Капітальний ремонт фасаду				
24.	вул.Підгірна, 1, рік забудови - 1912	155000	139500	15500
	Разом:	2540500	2286450	254050

Додаток 2
до Програми

П Е Р Е Л І К
житлових будинків, в яких створено ОСББ, БК,
внесених до плану проведення капремонту на 2015 рік

№ п.п.	Адреса	Кошторисна вартість, грн.	Фінансування, грн.:	
			Кошти бюджету	Спів- фінансування за рахунок мешканців
Проведення капітального ремонту покрівель				
1.	вул.Київська наб.17, рік забудови - 1960 (ОСББ «Київська набер»)	150000	135000	15000
2.	вул.Джамбула, 50, рік забудови - 1984 (БК «Мрія-Уж»)	100000	90000	10000
3.	вул.Корзо, 25, рік забудови - 1900 (ОСББ «Корзо, 25»)	150000	135000	15000
4.	вул. Крилова, 14, рік забудови - 1935 (ОСББ «Крилова 14»)	63000	56700	6300
5.	вул.Міцкевича, 9 рік забудови - 1987 (ЖБК «Тисса»)	100000	90000	10000
6.	вул. Бестужева, 4 рік забудови - 1987 (ЖБК «Космос»)	100000	90000	10000
Проведення капітального ремонту водопроводу, каналізації				
7.	вул.Можайського, 9, рік забудови - 1979 (БК «Можайського 9»)	110000	99000	11000
8.	вул. Лавріщева, 16а/1, рік забудови - 1982 (ОСББ «Комфорт-Уж»)	25000	22500	2500
9.	вул.Гарайди, 1, рік забудови - 1972 (ОСББ «Гарайди-1»)	50000	45000	5000
10.	вул. Лермонтова, 7а рік забудови - 1979 (ОСББ «Лермонтова, 7а»)	93000	83700	9300
Проведення капремонту по встановленню системи протигризового захисту				
11.	вул.Висока, 10, рік забудови - 1982 (ОСББ «Дружба»)	40000,0	36000	4000

Проведення капремонту електроосвітлення будинків				
12.	вул. Можайського, 7, рік забудови - 1979 (ОСББ «Більшовик»)	25000	22500	2500
13.	вул. Заньковецька, 9 рік забудови – (ОСББ «Єдині»)	25000	22500	2500
14.	вул. Лермонтова, 7а рік забудови –1979 (ОСББ «Лермонтова 7а»	25000	22500	2500
Проведення капремонту фасаду, ринв та труб				
15.	вул. Мондока, 31, рік забудови - 1967 (ОСББ «СВОЖЕК»)	100000	90000	10000
	Разом:	1156000	1040400	115600

Додаток 3
до Програми

П Е Р Е Л І К
ліфтів, включених у план проведення капремонту
на 2015 рік

№ п.п	Адреса	Кошто- рисна вартість, грн.	Фінансування, грн.:	
			Кошти бюджету	Співфінан- сування мешканців
1.	пр.Свободи, 2 (п.1,2,3), рік забудови - 1979	640000	576000	64000
2.	вул.Минайська, 29 (п.1,2), рік забудови - 1984	788497	709647	78850
3.	вул.Минайська, 13 (п.1,2,3), рік забудови - 1990	70000	63000	7000
4.	вул.Минайська, 8 (п.1), рік забудови - 1979	18975	17077	1898
5.	вул.Минайська, 10 (п.1,2), рік забудови - 1978	32154	28939	3215
6.	вул.Минайська, 12 (п.1,2), рік забудови - 1979	55000	49500	5500
7.	вул.Минайська, 3 (п.1), рік забудови - 1979	25303	22773	2530
8.	вул. Л.Толстого, 33 (п.1-3), рік забудови - 1982	59573	53616	5957
9.	вул. Л.Толстого, 46 (п.1-2), рік забудови - 1976	42058	37852	4206
10.	вул. 8-го Березня, 35 (п.1-2), рік забудови - 1988	60737	54663	6074
11.	вул. Міцкевича, 2/16 (п.1-2), рік забудови - 1988	38515	34663	3852
12.	вул. Заньковецької, 3 (п.1), рік забудови - 1975	22289	19500	2789
13.	вул.Можайського, 30 (п.1,2,3,4,5,6,7), рік забудови - 1987	210000	189000	21000
14.	вул.Можайського, 32 (п.1,2,3,4,5,6,7), рік забудови - 1987	210000	189000	21000
15.	вул.Можайського, 34 (п.1,2,3,4,5,6,7), рік забудови - 1988	210000	189000	21000
	Разом:	2488101	2238730	249371