



УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА



_____ сесія VI скликання

Р І Ш Е Н Н Я *ПРОЕКТ №*

_____ 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”,

міська рада ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму капітального ремонту житлового фонду міста Ужгород на 2015-2017 роки згідно з додатком 1.
2. Затвердити на 2015 рік адресне фінансування робіт з капітального ремонту житлового фонду та ліфтів згідно з додатками 2, 3, 4.
3. Визначити головним розпорядником бюджетних коштів Програми департамент міського господарства.
4. Департаменту міського господарства здійснювати фінансування робіт за умови забезпечення співфінансування робіт власниками квартир згідно із Положенням про дольову участь власників квартир (квартиронаймачів) у капітальному ремонті (реконструкції, модернізації) в багатоквартирних житлових будинках м.Ужгорода, затвердженим рішенням XV сесії міської ради VI скликання від 07.12.2012 р. № 702 зі змінами, затвердженими рішеннями XX сесії міської ради VI скликання від 24.10.2013 р. № 1095.
5. Фінансовому управлінню здійснювати фінансування Програми у межах коштів, затверджених у бюджеті міста на відповідний рік.
6. Контроль за виконанням Програми покласти на заступників міського голови відповідно до функціональних

Міський голова

В. Погорелов

Додаток 1

до рішення _____ сесії
міської ради _____ скликання

від _____ № _____

**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 капремонт 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 електрощитових 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.

Ш. 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.

ІV. 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.

Секретар ради

Б. Андрійв

Додаток 2

до рішення ____ сесії міської ради
 УІ скликання _____ від
 _____ № _____

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. Панькевича, 81, рік забудови - 1991	98000	88200	9800
6.	вул. Грушевського, 61, рік забудови - 1975	98000	88200	9800
7.	вул. Грушевського, 63, рік забудови - 1975	98000	88200	9800
Проведення капітального ремонту водопроводу та каналізації				
8.	вул. Закарпатська, 28, рік забудови - 1971	70000	63000	7000
9.	вул. Докучаєва, рік забудови - 1982	65000	58500	6500
11.	вул. Грушевського, 35, рік забудови - 1971	113000	101700	11300
12.	вул. Маресьєва, 9, рік забудови - 1994	75000	67500	7500
Проведення капітального ремонту електрощитової та електромереж				
13.	вул. Грушевського, 29, рік забудови - 1973	35000	31500	3500
14.	вул. Оноківська, 4, рік забудови - 1977	14500	13050	1450
15.	вул. Минайська, 3 рік забудови - 1980	110000	99000	11000
16.	пр. Свободи, 32 рік забудови - 1961	110000	99000	11000
17.	пр. Свободи, 33 рік забудови - 1967	110000	99000	11000
18.	пр. Свободи, 34 рік забудови - 1967	110000	99000	11000

Капітальний ремонт фасаду				
19.	вул.Підгірна, 1, рік забудови - 1912	145000	130500	14500
	Разом:	1985500	1786950	198550

Секретар ради

Б. Андрієв

Додаток 3

до рішення ____ сесії міської ради
 УІ скликання _____ від
 _____ № _____

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»)	150000,0	135000,0	15000,0
2.	вул.Джамбула, 50, рік забудови - 1984 (БК «Мрія-Уж»)	100000,0	90000	10000
3.	вул.Корзо, 25, рік забудови - 1900 (ОСББ «Корзо, 25»)	150000,0	135000,0	15000,0
4.	ОСББ Крилова, 14, рік забудови - 1935 (ОСББ «Крилова 14»)	63000	56700	6300
Проведення капітального ремонту водопроводу, каналізації				
5.	вул.Можайського, 9, рік забудови - 1979 (БК «Можайського 9»)	110000,0	99000,0	11000,0
6.	вул. Лавріщева, 16а/1, рік забудови - 1982 (ОСББ «Комфорт-Уж»)	25000,0	22500,0	2500,0
Проведення капремонту по встановленню системи протигrizового захисту				
7.	вул.Висока, 10, рік забудови - 1982 (ОСББ «Дружба»)	40000,0	36000,0	4000,0
Проведення капремонту електрошитової та електромереж				
8.	вул. Можайського,7, рік забудови - 1979 (ОСББ «Більшовик»)	25000,0	22500,0	2500,0
Проведення капремонту фасаду, ринв та труб				
9.	вул. Мондока, 31, рік забудови - 1967 (ОСББ «СВОЖЕК»)	100000,0	90000,0	1000,0
	Разом:	763000	686700,0	76300,0

Секретар ради

Б. Андрійв

Додаток 4
до рішення _____ сесії
міської ради VI скликання
від _____

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

№ п.п	Адреса	Кошторисна вартість, грн.	Фінансування, грн.:	
			Кошти бюджету	Співфінансування 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.Можайського, 30 (п.1,2,3,4,5,6,7), рік забудови - 1987	210000	189000	21000
5.	вул.Можайського, 32 (п.1,2,3,4,5,6,7), рік забудови - 1987	210000	189000	21000
6.	вул.Можайського, 34 (п.1,2,3,4,5,6,7), рік забудови - 1988	210000	189000	21000
	Разом:	2128497	1915647	212850

Секретар ради

Б. Андріїв