



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 czerwca 2015 r.

Poz. 2459

UCHWAŁA NR VIII/63/2015 RADY MIEJSKIEJ W PIESZYCACH

z dnia 27 maja 2015 r.

w sprawie w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieszycy na lata 2015 - 2020.

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 21 ust. 1,2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.z 2014 r. poz. 150), Rada Miejska w Pieszyicach uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieszycy na lata 2015 – 2020 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem. Program stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr IX/46/2011 Rady Miejskiej w Pieszyicach z dnia 19 maja 2011 roku wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieszycy na lata 2011-2015 .

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pieszyc.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pieszyicach:
R. Kondrat

Załącznik do Uchwały Nr VIII/63/2015
Rady Miejskiej w Pieszycach
z dnia 27 maja 2015 r.

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy
Pieszycy na lata 2015-2020**

§ 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy w okresie objętym programem z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy.

Tabela I

ROK	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali ogółem
2014	632	5	637

Według stanu na dzień 31-12-2014 roku Gmina Pieszycy była właścicielem 33 budynków, w których znajduje się 142 lokale mieszkalne i 3 lokale socjalne oraz współwłaścicielem 186 budynków, w których znajduje się 480 lokali mieszkalnych i 2 lokale socjalne stanowiące własność Gminy Pieszycy (wspólnoty mieszkaniowe).

Zasób mieszkaniowy zmniejszy się z powodu planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Planuje się wykwaterowanie budynków przy Placu Zamkowym 1,2,3,4 ze względu na ich sprzedaż. Budynki posiadają 17 lokali mieszkalnych o ogólnej powierzchni 869,64 m².

Zamiennie planuje się dla zamieszkałych tam lokatorów zakup mieszkań z rynku wtórnego.

Prognozuje się przekwalifikowanie części lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne .

Prognozowaną wielkość sprzedaży lokali w okresie objętym programem określono w § 4.

Przewiduje się zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy w okresie objętym programem o 25 lokali.

W okresie objętym programem przewiduje się :

- modernizację budynku przy ul. Kościuszki 6A gdzie ma powstać 26 lokali mieszkalnych .
- dwa strychy zostaną zaadaptowane na lokale mieszkalne , adaptacja strychów nastąpi staraniem i na koszt przyszłych najemców tych lokali,
- adaptację pomieszczeń gospodarczych w budynkach przy ul. Dworcowej Górnej 3 na 3 lokale socjalne .
- budowę jednego budynku socjalnego z 5 lokalami socjalnymi przy ul. Nadbrzeżnej.

2. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach.

Tabela II

Lata	Do rozbiórki	Zły (do gruntownego remontu)	Średni	Dobry
2015	0	0	33	0
2016	0	0	28	0
2017	0	0	27	0
2018	0	0	26	0
2019	0	0	25	0
2020	0	0	24	0

Przez użyte w tabeli określenia rozumie się :

- do rozbiórki – budynki , które powinny być wyłączone z użytku,
- stan zły – budynki w złym stanie technicznym , pilnie wymagające remontu,
- stan średni – budynki wymagające remontów i modernizacji,
- stan dobry – budynki nie wymagające remontów i modernizacji.

Do budynków w stanie średnim zaliczyć można 33 budynki co stanowi 100% zasobu Gminy .

Dane w tabeli I i II podają stan na 1 stycznia każdego roku.

§ 2. Analiza potrzeb remontowych.

Analizie podlega zasób , który w 100 % jest własnością Gminy Pieszycy. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowych zasobów Gminy Pieszycy to budynki wybudowane przed 1945 r. i w większości z XIX w.

W latach powojennych tylko niektóre z tych budynków podlegały remontom kapitalnym. Stwierdza się znaczny stan dekapitalizacji budynków. Brak izolacji przeciwwilgociowej powoduje powszechne występowanie zawilgocenia ścian parteru. Degradacja materiałów ścian konstrukcyjnych powoduje wzrost współczynnika przenikalności cieplnej przekraczającej dopuszczalne normy (powszechne występowanie rosenia ścian – kondensacja pary wodnej). Stan elewacji budynków ocenia się jako dostateczny. Pokrycia dachów wymagają w ok. 30 % wymiany.

Instalacje :

Instalacje elektryczne - niedostosowane do obecnych potrzeb w zakresie obciążeń , nie spełniające obecnych norm. Wymagające w ok. 80 % wymiany.

Instalacje gazowe – wyeksploatowane , często pojawiają się nieszczelności, wymagają w ok. 60 % wymiany i modernizacji .

Instalacje wodno-kanalizacyjne – całkowity brak lub niedostosowane do obecnych potrzeb i standardów życia.

Stan ten wynika ze zużycia na skutek wieloletniej eksploatacji przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

W najbliższych latach występuje pilna potrzeba kontynuacji remontów. Zapewnienie bezpieczeństwa eksploatacji instalacji elektrycznej i gazowej. Rozbudowa przez Gminę sieci wodnej i kanalizacyjnej nasuwa konieczność podłączenia budynków do tych mediów. Posiadany zasób mieszkaniowy łącznie z lokalami znajdującymi się we wspólnotach mieszkaniowych w wielu przypadkach wymaga wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Częstym przypadkiem jest również potrzeba wymiany podłóg. Te działania będą realizowane w ramach wynikających potrzeb – awarii.

Gmina w najbliższych latach podejmować będzie działania proekologiczne poprzez :

- wspieranie i promowanie zmiany sposobu ogrzewania na ekologiczne – czyste,
- likwidację starych nieszczelnych zbiorników bezodpływowych ,tworzenie warunków do podłączenia budynków do sieci kanalizacji miejskiej, budowę oczyszczalni lokalnych ,
- porządkowanie zasobów poprzez likwidację nie użytkowanych obiektów takich jak stare sanitariaty nie użytkowane pomieszczenia gospodarcze.

§ 3. Plan remontów i modernizacji.

1. W świetle istniejących uwarunkowań zewnętrznych , spadku dochodów własnych gminy w latach 2015-2020 zakres remontów i modernizacji będzie uzależniony od możliwości finansowych.

2. Planuje się wykonanie remontów i modernizacji budynków w latach:

Lp	Rodzaje robót	Koszty w tys. zł w latach					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Murarskie	20	20	20	25	25	30
2.	Dekarskie	239	217	217	226	246	245
3.	Stolarka budowlana	25	20	20	25	25	30
4.	Instalacje elektryczne	30	80	80	60	50	40
5.	Instalacje gazowe	51	40	30	30	30	30
6.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	60	40	50	50	40	40
7.	Zduńskie	10	10	10	10	10	10
	Razem	435	427	427	426	426	425

Przewidywany plan obejmuje potrzeby remontowe występujące na częściach wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych , gdzie gmina posiada udziały oraz potrzeby remontowe w zasobach gminnych.

O prowadzeniu tych remontów decydują właściciele nieruchomości podpisując stosowne uchwały. Realizacja tych robót odbywać się będzie po uprawomocnieniu się podjętych uchwał i po uprzednim zgromadzeniu niezbędnych środków finansowych na funduszu remontowym. Wykonawcy prac wyłonieni zostaną w drodze postępowania przetargowego, negocjacji lub zostaną wskazani przez przedstawicieli wspólnot mieszkaniowych.

Łączne wydatki na remonty budynków gminnych i pokrycie udziałów w remontach we wspólnotach mieszkaniowych oraz remonty w lokalach komunalnych szacuje się na poziomie rocznym w wysokości ok. 425 tys. zł.

Wydatki te będą pokrywane z uzyskanych dochodów ZGM i dotacji z budżetu Gminy.

§ 4. Planowana sprzedaż lokali.

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Pieszycach sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

Uchwała określa również, które lokale podlegają sprzedaży .

2. Planuje się wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2015- 2020

Lata	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość lokali	15	25	20	15	15	15

§ 5. Zasady polityki czynszowej.

1. Stan mieszkań oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy wymaga znacznych nakładów finansowych.

Obecnie czynsze nie zapewniają możliwości zgromadzenia wystarczających środków finansowych na prawidłowe gospodarowanie zasobem Gminy. Gmina będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszu, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków. W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszów dla najuboższych najemców, których własne możliwości finansowe nie pozwalają pokryć pełnych kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego lub socjalnego, zostanie szerzej rozpropagowana możliwość uzyskania pomocy poprzez dodatki mieszkaniowe oraz świadczenia wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Pieszycach..

2. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej.

- 1) Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się w oparciu o kalkulację kosztów, uwzględniającą w szczególności koszty administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynków, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłat za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic i strychów oraz utrzymanie zieleni.
- 2) Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających.
- 3) Czynniki obniżającymi i podwyższającymi czynsz są:

A. położenie budynku:

Strefa I – podwyższenie czynszu o 3 %

Centrum – ulice : Ogrodowa , M. Kopernika do Nr.109 (włącznie) , Zamkowa , T. Kościuszki,

A. Mickiewicza , Świdnicka do Nr.52, Nadbrzeżna bez Nr.21 , Bielawska , B. Chrobrego,

WŁ. Hermana, Kościelna, M. Konopnickiej, Obywatelska, Pl. Zamkowy, Sanatoryjna,

H. Sienkiewicza, Tkacka, 1 Maja , 9 Maja , Dworcowa Górna .

Strefa II- obniżenie czynszu o 3%

Bratoszów ,Kamionki ,Piskorzów, Rościszów,

B. położenie lokalu:

- lokale położone poniżej poziomu gruntu (sutereny)-obniżenie czynszu o 5 %,
- lokal położony w budynku gdzie znajduje się powyżej 18 lokali mieszkalnych w jednej klatce – obniżenie czynszu o 3%,

C. wyposażenie techniczne lokalu:

- brak instalacji gazowej – obniżenie czynszu o 11,2 %,
- brak instalacji wodnej - obniżenie czynszu o 11,2 %,

- brak wc w lokalu - obniżenie czynszu o 11,2 %,
- brak łazienki w lokalu- obniżenie czynszu o 11,2 %,
- brak c.o (zdalacznego, etażowego) – obniżenie czynszu o 11,2 %,

D. wyposażenie techniczne budynku:

- wc w budynku poza lokalem - podwyższenie czynszu o 5,6 %,
- instalacja wodna doprowadzona do budynku- podwyższenie czynszu o 5,6%
(nie stosuje się gdy naliczona została zwyczajka za wyposażenie lokalu w instalacje wodną),

E. stan techniczny budynku

- budynek w złym stanie technicznym – przeznaczony do rozbiórki – obniżenie czynszu o 50%

3. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Łączna wartość czynników obniżających stawkę bazową czynszu nie może przekroczyć 60 %.
5. Po wykonaniu remontu modernizacji lub adaptacji lokalu na koszt wynajmującego , nowy czynsz naliczany będzie według czynników aktualnych i obowiązującej stawki . Wzrost naliczonej stawki czynszu z powodu podwyższenia standardu nie stanowi podwyżki czynszu.
6. Przyjmuje się niezależnie od innych czynników, możliwość stosowania obniżek czynszu naliczonego w wysokości do 5 % ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, osiągniętego przez okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku który nie przekracza:

- a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- b) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

O obniżkę czynszu nie mogą ubiegać się osoby posiadające zaległości w opłatach czynszowych oraz osoby posiadające decyzję o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

§ 6. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Miejskiej Pieszyc.

§ 7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieszycy w kolejnych latach.

1. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem Gminy Pieszycy bezpośrednio poprzez gminny zakład budżetowy - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pieszycach.

2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Pieszycy jest współwłaścicielem odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz zawartych umów o zarządzanie nieruchomością wspólną, na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny z późniejszymi zmianami.

3. Zasób mieszkaniowy Gminy może być także zarządzany przez inne podmioty wyłonione w drodze przetargu.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2020 będą :

- a) wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych ,

- b) wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów,
- c) dotacje przedmiotowe z budżetu Gminy na utrzymanie lokali mieszkalnych,
- d) dotacje celowe z budżetu Gminy na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego Gminy,
- e) wpływy z reklam,
- f) wpływy z odsetek za nieterminowe płatności czynszów i z opłat niezależnych od właścicieli.

2. Podejmowane będą starania o uzyskanie środków finansowych z Unii Europejskiej i innych funduszy krajowych i zagranicznych a także kredytów preferencyjnych przeznaczonych na remont i modernizację posiadanego zasobu mieszkaniowego oraz na inwestycje mieszkaniowe.

§ 9. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w których Gmina Pieszycy, jest jednym z właścicieli .

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach przedstawia tabela.

RODZAJ WYDATKU	Rok <u>2015</u>	Rok <u>2016</u>	Rok <u>2017</u>	Rok <u>2018</u>	Rok <u>2019</u>	Rok <u>2020</u>
Koszty bieżącej Eksploatacji	178.000	175.000	174.000	174.000	175.000	175.000
Koszty remontów i modernizacji	425,700	427.000	427.000	426.000	426.000	425.000
Koszty zarządu Nieruchomościami Wspólnymi i Gminnymi	796.000	710.000	710.000	710.000	712.000	712.000
R A Z E M:	1.399.700	1.312.000	1.311.000	1.310.000	1.313.000	1.312.000

2. Na pokrycie kosztów zarządu i utrzymanie części wspólnych nieruchomości właściciele lokali uiszczają zaliczki podlegające rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

§ 10. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowej.

Gmina oraz administrator mieszkaniowego zasobu Gminy Pieszycy będą dążyć

do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pieszycy poprzez:

- 1) umożliwienie zamian dużych lokali zamieszkałych przez nieliczne rodziny na mniejsze przy zachowaniu normy minimalnej 7-10 m² powierzchni mieszkalnej na osobę z dostosowaniem warunków mieszkaniowych najemców do ich możliwości finansowych,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych,
- 3) dokonywanie bieżących remontów mieszkań i budynków gminnych,
- 4) uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych,
- 5) adaptację budynków lub ich części na lokale mieszkalne i socjalne,
- 6) budowę nowych budynków socjalnych,
- 7) wynajem lub zakup mieszkań od innych podmiotów i właścicieli w celu podnajmowania osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód lub wymaga tego ważny interes Gminy.