

Projekt

z dnia 14 listopada 2013 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 2013 r.

w sprawie: programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2014-2018

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) Rada Miejska uchwala, co następuje:

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2014-2018

§ 1. W celu realizacji zadań w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w gminie tworzy się zasób mieszkaniowy.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe będące własnością gminy, bądź pozostające w jej samoistnym lub zależnym posiadaniu.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:

- a) lokale stanowiące własność gminy, wg stanu na dzień 30.09.2013r. wielkość zasobu mieszkaniowego to: 403 mieszkań, w tym: 326 lokali mieszkalnych i 77 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 17.798,61m² oraz 2 kontenery - pomieszczenia tymczasowe o łącznej powierzchni użytkowej 38,54 m². Ponadto w zasobie komunalnym znajduje się budynek z ośmioma lokalami mieszkalnymi (niezasiedlonymi) o pow. użytkowej – 308,80 m², przeznaczony do rozbiórki;
- b) lokale będące w samoistnym posiadaniu gminy, wg stanu na dzień 30.09.2013r. wielkość zasobu mieszkaniowego to: 17 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 716,05m²;
- c) lokale będące w zależnym posiadaniu gminy, wg stanu na dzień 30.09.2013r. wielkość zasobu mieszkaniowego to: 5 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 332,62 m². Szczegółowe informacje dotyczące ilości i wyposażenia technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego zawiera załącznik nr 1 do uchwały.

3. Wykaz budynków komunalnych z lokalami socjalnymi i z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne, wydzielonymi z mieszkaniowego zasobu gminy, zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

4. W latach 2014-2018 przewiduje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez wybudowanie budynku socjalnego przy ul. Piaski 89a w Pleszewie z ośmioma mieszkaniami socjalnymi oraz przebudowę pomieszczeń byłych szkół w Piekarzowie 19, Bronowie 31, Kowalewie oraz w Kuczkowie na ul. Parkowej 7 na lokale mieszkalne.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Większość budynków w zasobie mieszkaniowym gminy wybudowana została przed 1945 rokiem. W wyniku długoletniego użytkowania ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu, wymagają bieżących remontów i napraw. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych,

3) modernizacji lokali (w miarę możliwości finansowych).

2. Remonty bieżące prowadzone będą bez potrzeby zabezpieczania lokali zamiennych.

3. W latach 2014-2018, poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz niezbędne prace modernizacyjne związane ze zwiększeniem zasobu mieszkaniowego. W przypadku braku środków finansowych na niezbędne prace remontowe zarządca wystąpi do gminy o zabezpieczenie środków w budżecie.

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2014–2018 (w tys. zł)

Lp.	Rodzaje robót	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	Razem
1	Roboty dekarские	23,0	21,2	30,7	120,8	66,2	261,9
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	52,0	111,0	138,0	112,1	232,5	645,6
3	Roboty ogólnobudowlane	27,3	45,5	62,0	90,0	84,5	309,3
4	Wyodrębniony fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	431,3	431,3	431,3	431,3	431,3	2.156,5
	OGÓLEM	533,6	609,0	662,0	754,2	814,5	3.373,3

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. Sprzedaży lokali dokonuje się w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Pleszewie Nr XXXVII/355/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Pleszew, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego (Dz. U. Woj. z 2010 r., Nr 253, poz. 4665).

Zasady polityki czynszowej w gminnym zasobie mieszkaniowym

§ 5. 1. Przychody z czynszów lokali mieszkalnych powinny pokrywać w całości koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, wobec czego, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią środki na remonty.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew .

§ 6. 1. Stawki czynszu ustala się za 1 m² powierzchni użytkowej lokali w **mieście** w wysokości bazowej dla mieszkań z pełnym wyposażeniem technicznym, obejmującym centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę, kanalizację, łazienkę, wc i kuchnię z oświetleniem dziennym.

2. Dla lokali o standardzie określonym w ustępie 1 położonych **poza granicami** administracyjnymi Pleszewa ustala się stawkę bazową czynszu niższą o 10%.

§ 7. 1. Dla lokali nieposiadających pełnego wyposażenia technicznego wymienionego w § 6 ust. 1 stawka czynszu jest ustalana:

a) z uwzględnieniem czynników zmniejszających ich wartość użytkową z tytułu braku wyposażenia technicznego lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- z tytułu braku instalacji CO lub CW - obniżka o 11% stawki bazowej,
- z tytułu braku łazienki - obniżka o 11% stawki bazowej,
- z tytułu braku w lokalu WC - obniżka o 11% stawki bazowej,

- z tytułu braku w lokalu instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej - obniżka o 11% stawki bazowej,
- z tytułu braku okien w kuchni - obniżka o 6% stawki bazowej.

b) z uwzględnieniem czynników zwiększających ich wartość użytkową z tytułu wyposażenia technicznego lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan techniczny budynku:

- z tytułu instalacji gazowej - podwyżka o 11% stawki bazowej,
- z tytułu termoizolacji budynku - podwyżka o 11% stawki bazowej.

§ 8. 1. Zasady określone w § 7 nie dotyczą lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 9. 1. Zmiana stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

2. Podwyżka czynszu może być wprowadzona po trzy miesięcznym okresie wypowiedzenia dotychczasowego czynszu, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 10. 1. Obniżki czynszu stosowane będą w stosunku do najemców opłacających stawkę czynszu przekraczającą 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m².

2. Warunkiem uzyskania o niżki czynszu jest złożenie wniosku i osiągnięcie dochodu określonego w § 14 uchwały Nr XXXIV/281/2001 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 listopada 2001r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasad polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2002 r. Nr 17, poz. 602 ze zmianami).

3. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Obniżki czynszu nie udziela się:

- 1) najemcy lokalu socjalnego,
- 2) najemcy, który otrzymał wypowiedzenie umowy najmu z powodu zadłużenia.

5. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki nie opłacała na bieżąco czynszu albo opłat za świadczenia za zajmowany lokal, może ponownie wystąpić z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu powstałych zaległości.

§ 11. 1. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu jaki gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

2. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, można na podstawie rozliczenia kosztów roku ubiegłego żądać odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionych kosztów w roku ubiegłym.

3. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego, obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu danego lokalu, stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

4. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego usytuowany w budynku przy ul. Piaski 89a i ul. Kubackiego 1 w Pleszewie, obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości kosztów utrzymania nieruchomości jakie gmina poniosła w okresie poprzedniego roku kalendarzowego przypadające na dany lokal.

§ 12. W lokalach gminnego zasobu mieszkaniowego nie jest pobierana kaucja mieszkaniowa.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 13. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew.

2. Mieszkaniowym zasobem gminy administruje Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Pleszewie.

3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) realizowanie umów najmu,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali, w tym: zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, a w przypadku zwiększonych wydatków na remonty środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej,
- 2) środki z budżetu państwa,
- 3) inne źródła finansowania.

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 15. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu:

- 1) kosztów bieżącej eksploatacji,
- 2) kosztów remontów
- 3) kosztów modernizacji lokali i budynków,
- 4) kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz
- 5) wydatków inwestycyjnych.

Inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. 1. Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia modernizacji. Konieczne prace modernizacyjne przeprowadzane będą przez wyłączenie części modernizowanego lokalu z użytkowania.

2. Przewiduje się adaptację pomieszczeń w budynkach dotychczas wykorzystywanych do celów oświatowych na lokale zwiększające zasób mieszkaniowy gminy.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014 roku.

PREZES ZARZĄDU

Alcja Błaszczyk

Jan Półtorak
radca prawny

Wyposażenie techniczne lokali* – mieszkaniowy zasób gminy

lp	liczba lokali ogółem	Lokale mieszkalne, socjalne, pomieszczenia tymczasowe									
		lokale wyposażone w inst.wod-kan wc, łazienkę CO i CW z instalacją gazową i termoizolacją budynku	lokale wyposażone w inst.wod-kan wc, łazienkę CO i CW i termoizolacją budynku bez instalacji gazowej	lokale wyposażone w inst.wod-kan wc, łazienkę CO i CW bez instalacji gazowej i termoizolacji budynku	lokale wyposażone w inst.wod-kan wc, łazienkę bez CO i CW bez instalacji gazowej i termoizolacji budynku z ciemną kuchnią	lokale wyposażone w inst.wod-kan WC bez łazienki bez CO i CW bez instalacji gazowej i termoizolacji budynku	lokale wyposażone w inst.wod-kan bez WC bez łazienki bez CO i CW bez instalacji gazowej i termoizolacji budynku	lokale bez: inst.wod-kan bez WC bez łazienki bez CO i CW bez instalacji gazowej i termoizolacji budynku			
1	198	zwiększenie stawki bazowej czynszu o 22%	Stawka bazowa czynszu	o 11%	o 17%	o 22%	o 33%	o 44%			
2	207	6	39	23	2	9	70	55			
3	17	98	49	20	1	9	22	3			
4	5		3	6		1	9				
5	427	6	91	2	3	19	101	58			
	100%	1,4%	21,4%	12,0%	0,7%	4,4%	23,6%	13,5%			

* – wyposażenie lokali wg stanu na dzień przekazania najemcy

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia.....2013 r.

Wykaz budynków komunalnych z lokalami socjalnymi wydzielonymi z mieszkaniowego zasobu gminy

	Ilość lokali socjalnych
Pleszew	
1. ul. Kaliska 14	17
2. ul. Marszewska 18a	5
3. ul. Marszewska 40a	9
4. ul. Kubackiego 1	31
5. ul. Podgórna 5	1
6. ul. Piaski 89a	8
7. Przydziałki 1	11
8. Janków 1	4
9. Sowina 21	4
10. Kowalew, ul. Fabianowska 1	3
11. Taczanów Drugi 19	8
12. Borucin 12	6
13. Borucin 16	6
14. Grodzisko 55	4
15. Suchorzew, ul. Osiedlowa 13	4
16. Suchorzew, ul. Kowalewska 4	3
17. Bógwidze 16	6

Uzasadnienie

do uchwały Nr/...../2013 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 2013 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1. pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi prawidłowe zgodne z prawem gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta i Gminy Pleszew.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione.

BURMISTRZ

mgr inż. Marjan Adamek

PREZES WZARZĄDU

Alcja Błaszczyk