

Projekt

z dnia 11 grudnia 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 19 grudnia 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) uchwała się, 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 wydzielanymi lokalami socjalnymi 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 Piekarzewie 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 zapewnienia 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 2014r.–2018r.
(w tys. zł)

Lp.	Rodzaje robót	2014r	2015r	2016r	2017r	2018r	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
Ogółem		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 2010r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Pleszew, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego (Dz. U. Woj. z 2010r., 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 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 obniżki czynszu jest złożenie wniosku i osiągnięcie dochodu:

- 1) w przypadku gospodarstw jednoosobowych - średni dochód miesięczny nie przekraczającego 100% najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym rozpatrzenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu;
- 2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych - średni dochód miesięczny nie przekraczającego w przeliczeniu na jedną osobę w rodzinie 75% najniższej emerytury w miesiącu poprzedzającym rozpatrzenie wniosku oraz zawarcie umowy najmu.

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 tego 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 przypadających na ten lokal.

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

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

Wyposażenie techniczne lokali* – mieszkaniowy zasób gminy

lp	ilość 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 bez instalacji gazowej i termoizolacji budynku	lokale wyposażone w inst.wod-kan wc, łazienkę bez 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 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	o 22%	o 11%	o 22%	o 17%	o 22%	o 33%	o 44%	Stawka bazowa czynszu		
2	207	6	98	39	2	9	70	55	zmniejszenie stawki bazowej czynszu		
3	17			49		9	22	3			
4	5			3	1	1	9				
	427	6	98	91	3	19	101	58			
	100%	1,4%	23,0%	21,4%	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 19 grudnia 2013 r.

Wykaz budynków komunalnych z wydzielanymi lokalami socjalnymi

	Ilość lokali
Miasto Pleszew	
1. ul. Kaliska 144	17
2. ul. Kubackiego 1	31
3. ul. Malinie 4	4
4. ul. Marszewska 18a	5
5. ul. Marszewska 40a	9
6. ul. Piaski 89a	8
7. ul. Podgórna 3	5
8. ul. Podgórna 5	5
9. Borucin 12	6
10. Borucin 16	6
11. Bógwidze 16	6
12. Grodzisko 55	4
13. Janków 1	4
14. Janków 5	7
15. Kowalew, ul. Fabianowska 1	3
16. Przydziałki 1	11
17. Sowina 21	4
18. Suchorzew, ul. Osiedłowa 13	4
19. Taczanów Drugi 19	8
Razem	147 w tym 77 lokali socjalnych

Uzasadnienie
do Uchwały Nr/...../2013 Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 2013 roku
w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta i Gminy Pleszew na lata 2014-2018

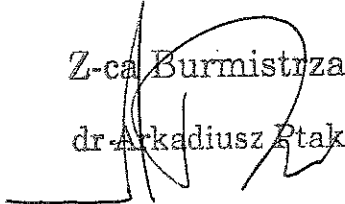
Zgodnie z art. 21 ust. 1. pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program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

Z-ca Burmistrza
dr Arkadiusz Ptak



PREZES ZARZĄDU
Alicja Błaszczak

