

Projekt

z dnia 20 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 2019 r.

w sprawie: programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2019-2024.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz 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 2018r. poz. 1234 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

- § 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2019-2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

Roman Łukasik

Id: B0C04DAF-8EC4-44E3-8691-2B2DA8C1CF2. Projekt

mgr Grzegorz Pychaj

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia.....2019 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew na lata 2019-2024

§ 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 według stanu na 31 grudnia 2018 r. wchodzi:

a) lokale stanowiące własność gminy: 373 mieszkań, w tym: 277 lokali mieszkalnych i 94 lokale socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15.841,22 m² oraz 2 kontenery - pomieszczenia tymczasowe o łącznej powierzchni użytkowej 38,54 m².

b) lokale będące w samoistnym posiadaniu gminy: 8 lokale mieszkalnych o powierzchni użytkowej 291,94m².

3. MiG Pleszew posiada 33 budynki, w tym 31 komunalnych i 2 w samoistnym posiadaniu, w których usytuowane są lokale mieszkalne i socjalne. Są to w większości budynki wybudowane do roku 1945, w tym 25 budynków wybudowano do 1945 roku, 3 budynki wybudowano w latach 1946 do 1970 oraz 3 budynki wybudowano w latach 1996 do 2018. Praktycznie wszystkie budynki na wsi i kilka kamienic w mieście to budynki prawie 100 letnie, stanowią 75,8% budynków komunalnych. W latach 1946 – 1970 wybudowano 9,0 % budynków. Kolejne 15,2% zasobu gminnego wybudowano w latach 1996 – 2018.

4. Wiek gminnego zasobu mieszkaniowego niesie za sobą ubogie wyposażenie mieszkań. Tylko 4,5% lokali usytuowanych jest w budynkach z wykonaną termoizolacją budynku, instalacją gazową i pełnym wyposażeniem technicznym lokali. 31,8% mieszkań komunalnych posiada pełny standard wyposażenia tj. co, cw i łazienkę. Pozostałe mieszkania tj. 63,7% pozbawione są co, cw, a większość z nich nie posiada łazienek.

5. W latach 2019-2024 planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez przebudowę pomieszczeń budynku przy ul. Sienkiewicza 35 w Pleszewie z 9 lokalami mieszkalnymi oraz wyburzenie 2 budynków przy ul. Podgórznej 3 i 5 w Pleszewie i budowa nowego z 10 lokalami mieszkalnymi i 10 socjalnymi.

6. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2019-2024.

	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023r.	2024 r.
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	374	366	359	360	352	355
w tym lokale socjalnych	94	94	94	94	94	101

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

§ 3. 1. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy na lata 2019 - 2024:

- 1) planowanie w budżecie Gminy środków na remonty kapitalne i modernizacje budynków;
- 2) wykonywanie analizy opłacalności remontu kapitalnego dla budynku o funkcji mieszkalnej. Przy podejmowaniu decyzji o tym czy inwestować w poprawę stanu budynków i remonty kapitalne należy wziąć

pod uwagę całościowe koszty podejmowania remontów kapitalnych oraz koszt zapewnienia alternatywnych, nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. W przypadku negatywnej oceny finansowej zamierzenia należy rozważyć decyzje o rozbiórce obiektu, bądź sprzedaży nieruchomości, ewentualnie zmiany sposobu jej użytkowania;

- 3) modernizacja budynków wytypowanych do remontów nie posiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne;
- 4) poprawa jakości energetycznej budynków;
- 5) zmiana sposobu użytkowania lokali z mieszkalnego na użytkowy zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) poprawa wizerunku miasta.

2. Wielkość wydatków na remonty i modernizacje w kolejnych latach określona będzie w uchwałach budżetowych.

3. Planowane nakłady na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2019 – 2024 (w tys. zł.)

Lp.	Rodzaje robót	2019r	2020r	2021r	2022r	2023r	2024r	Razem
1	Roboty dekarские	23,0	23,6	24,2	24,8	25,4	26,0	147,0
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	56,6	58,0	59,5	61,0	62,5	64,1	361,7
3	Roboty ogólnobudowlane	94,6	97,0	99,4	101,9	104,4	170,0	667,3
4	Wyodrębniony fundusz remontowy we wspólnotach	366,0	375,2	384,6	394,2	404,1	414,2	2.338,3
5	Modernizacja budynków przez MiG Pleszew	66,0	140,0	105,0	68,0	65,0	82,0	526,0
Ogółem		606,2	693,8	672,7	649,9	661,4	756,3	4.040,3

Planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy kontynuowana będzie sprzedaż lokali w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta i Gminy.

2. Sprzedaży lokali realizuje 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 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2015 r., poz. 5550 ze zmianami). Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych.

3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym dopuszczalna jest sprzedaż ratalna (maksymalnie na 10 lat) przy oprocentowaniu stopy procentowej równej 2-krotności stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych.

Rok sprzedaży lokalu	Planowana do sprzedaży ilość lokali
2019	7
2020	8
2021	7
2022	8
2023	8
2024	7
Razem:	53

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 bieżące 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. 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.

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 lokale socjalne bez tytułu prawnego usytuowane w budynkach:

a) przy ul. Piaski 89a i ul. Kubackiego 1 w Pleszewie,

b) przy ul. Osiedlowej 13A w Suchorzewie,

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.

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

§ 13. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza wyłoniony przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew zarządca.

2. 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, zamiany mieszkań i rozliczanie 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:

a) fundusze Unii Europejskiej,

b) środki z budżetu państwa,

c) 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:

a) kosztów bieżącej eksploatacji,

b) kosztów remontów

c) kosztów modernizacji lokali i budynków,

d) kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi

e) wydatków inwestycyjnych.

Inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. 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.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr//2019 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 2019 roku

Zgodnie z art. 21 ust. 1. pkt 1 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) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pleszew jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej najuboższych mieszkańców gminy, poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

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

Z-ca Burmistrza

mgr inż. Andrzej Jędruszek

Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

Roman Łukasik

