

ZARZĄDZENIE NR BM.0050.123.2017
BURMISTRZA MIASTA PSZÓW

z dnia 13 września 2017 r.

w sprawie ogłoszenia konsultacji nad projektem uchwały Rady Miejskiej w Pszowie
w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów”

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), § 3 i 4 uchwały Nr XLII/336/2010 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 22 września 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultacji z radami działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji zmienionej uchwałą Nr XLIV/358/2010 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 10 listopada 2010 r. zarządzam, co następuje:

§ 1. Przeprowadzić konsultacje nad projektem uchwały Rady Miejskiej w Pszowie w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów” stanowiącej załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam kierownikowi Referatu Inwestycji, Gospodarki Komunalnej i Nieruchomości Urzędu Miasta Pszów.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do zarządzenia Nr BM.0050.123.2017
Burmistrza Miasta Pszów
z dnia 13 września 2017 r.

Projekt

z dnia 13 września 2017 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PSZOWIE**

z dnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 kpt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1523), Rada Miejska w Pszowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Pszów na lata 2017-2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pszów.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XII/70/2003 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 30 października 2003 r. w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów, oraz uchwała Nr XIV/121/2008 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 13 lutego 2008 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr XII/70/2003 Rady Miejskiej w Pszowie z dnia 30 października 2003r. w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pszowie
z dnia 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów na lata 2017-2022

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszów na lata 2017-2022 zwanego dalej "Programem" jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Załącznik do Uchwały Nrokreśla :

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
- c) plan sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2017-2022,
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki zmiany czynszu,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) 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 zarządem nieruchomości wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne,
- h) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2017-2022.

1. Stan zasobów mieszkaniowych Miasta Pszów.

Lokale mieszkalne

| Lp. | Lokalizacja | Ilość budynków | Liczba mieszkań stanowiąca własność gminy | Powierzchnia użytkowa stanowiąca własność gminy |
|-----|---------------------------------|----------------|---|---|
| 1 | Pszów, ul. Pszowska 565 | 1 | 3 | 131,80 m ² |
| 2 | Pszów ul. Ks. Pawła Skwary 6 | 1 | 12 | 692,51 m ² |
| 3 | Pszów ul. Romualda Traugutta 5 | 1 | 8 | 363,55 m ² |
| 4 | Pszów ul. Romualda Traugutta 7 | 1 | 5 | 166,81 m ² |
| 5 | Pszów ul. Romualda Traugutta 48 | 1 | 1 | 72,63 m ² |

Lokale socjalne

| Lp. | Lokalizacja | Ilość budynków | Liczba mieszkań stanowiąca własność gminy | Powierzchnia użytkowa stanowiąca własność gminy |
|-----|---------------------------|----------------|---|---|
| 1 | Pszów, ul. Pszowska 565/5 | 1 | 2 | 72,82 m ² |

Gmina Pszów nie posiada pomieszczeń tymczasowych ze względu na bardzo mały zasób mieszkaniowy.

2. Ocena i prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów w kolejnych latach

Przewiduje się że wielkość zasobu mieszkaniowego będzie ulegać zwiększeniu w związku z adaptacją pomieszczeń w budynku zlokalizowanym przy ul. Ks. Pawła Skwary 6.

| Lokale | 2017 r. | 2018 r. | 2019 r. | 2020 r. | 2021 r. | 2022 r. |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| mieszkanie | 1 | - | - | - | - | - |

3. Stan techniczny aktualnego zasobu mieszkaniowego Miasta Pszów.

Lokale mieszkalne

| Lokalizacja | Ilość lokali | Rodzaj wyposażenia | Stan techniczny | Uwagi |
|--------------------------------|--------------|--|--|--------------------------------------|
| Pszów ul. Pszowska 565 | 3 | ogrzewanie indywidualne (piece węglowe w mieszkaniach), instalacje: kanalizacyjna; ppoż. – brak; elektryczna, wartość rezystancji w granicach dopuszczalności, instalacja elektryczna wyremontowana w części ogólnodostępnej oraz w mieszkaniu nr 1 i 2 i socjalnym; odgromowa – nie spełnia norm, nie nadaje się do eksploatacji. | pęknięcia pokrycia dachowego, skorodowane rynny, zniszczone schody, stolarka drzwiowa do wymiany | instalacja odgromowa wymaga wymiany; |
| Pszów ul. Ks. Pawła Skwary 6 | 12 | instalacje: elektryczna – po remoncie, nadaje się do eksploatacji; odgromowa – nowa instalacja ppoż -. brak c.o – gaz, kanalizacyjna – PCV; ciepłej wody – rury polipropylenowe; zimnej wody – rury stalowe ocynkowane; | stan techniczny -dobry | |
| Pszów ul. Romualda Traugutta 5 | 8 | instalacje: kanalizacyjna – PCV; ciepłej wody – rury polipropylenowe; ppoż. – brak, c.o. – przyłącze miejskie; elektryczna – w części ogólnodostępnej wyremontowana, nadaje się do eksploatacji; odgromowa – brak | elewacja budynku popękana z ubytkami tynku; | |
| Pszów ul. Romualda | 5 | instalacje: c.o. – przyłącze miejskie; | zarysowania i ubytki tynku; | |

| | | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|--|
| Traugutta 7 | | kanalizacyjne – PCV; ciepłej wody – rury polipropylenowe; ppoż. – brak; elektryczna – w części ogólnodostępnej wyremontowana, nadaje się do eksploatacji. | | |
| Pszów ul. Romualda Traugutta 48 | 1 | instalacje: c. o. – przyłącze miejskie, kanalizacyjne, ciepłej i zimnej wody, elektryczna | wymiana rur w piwnicy w instalacji ppoż. i rozdzielenie rur wg projektu | |

Lokale socjalne

| Lokalizacja | Ilość lokali | Rodzaj wyposażenia | Stan techniczny | Uwagi |
|-----------------------------|--------------|---|--|--|
| Pszów ul. Pszowska 565/5 | 2 | ogrzewanie indywidualne (piece węglowe w mieszkaniach), instalacje: kanalizacyjna; ppoż. – brak; elektryczna, wartość rezystancji w granicach dopuszczalności, instalacja elektryczna wyremontowana w części ogólnodostępnej oraz w mieszkaniu nr 1 i 2 i socjalnym; odgromowa – nie spełnia norm, nie nadaje się do eksploatacji. | pęknięcia pokrycia dachowego, skorodowane rynny, zniszczone schody, stolarka drzwiowa do wymiany | instalacja odgromowa wymaga wymiany |

Lokale socjalne mieszczą się w budynku przy ul. Pszowskiej 565.

4.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne.

Lokale mieszkalne:

- a) 2 – stan dopuszczalny
- b) 3- stan zadowalający
- c) 4 - stan dobry
- d) 5- stan bardzo dobry

| Lokalizacja | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Pszowska 565 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 |
| Ks. Pawła Skwary 6 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Romualda Traugutta 5 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

| | | | | | | |
|-----------------------|---|---|---|---|---|---|
| Romualda Traugutta 7 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Romualda Traugutta 48 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

lokale socjalne:

- a) 2 – stan dopuszczalny
- b) 3- stan zadowalający
- c) 4 - stan dobry
- d) 5- stan bardzo dobry

| Lokalizacja | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|
| Pszowska 565/5 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 |

Rozdział 3.

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

Prowadzone remonty, są konieczne do utrzymania stanu technicznego budynków w stanie zapewniającym bezpieczeństwo osób w nich zamieszkujących, jak i poprawę warunków życia poprzez sukcesywne odnawianie części ogólnodostępnych budynków, dachów, elewacji. Podstawą planowania prac remontowych są przeglądy techniczne budynków, przeprowadzane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Realizacja prac remontowych uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Na podstawie przeprowadzonych przeglądów został sporządzony plan remontów, który przedstawia się według poniższych tabel:

Lokale mieszkalne

| Lp. | Rodzaj robót remontowych | Rok | Pszów ul. Pszowska 565 | Pszów ul. P. Skwary 6 | Pszów ul. Traugutta 5 | Pszów ul. Traugutta 7 | Pszów ul. Traugutta 48 |
|-----|--|------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1 | | 2017 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Termomodernizacja budynku | 2018 | 0 | 0 | 270,0 | | 0 |
| 3 | Termomodernizacja budynku | 2019 | 1020,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnej | 2020 | 247,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Przebudowa instalacji elektrycznej | 2021 | 67,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. | | 2022 | 0 | | | | |

Powyższe kwoty są podane w tysiącach złotych.

Lokale socjalne

| L.p. | Rodzaj robót remontowych | Rok | Pszów ul. Pszowska 565/5 |
|------|--|------|---|
| | | 2017 | 0 |
| | | 2018 | 0 |
| | Termomodernizacja i przebudowa budynku komunalnego | 2019 | kwota jw. (lokale socjalne mieszczą się w budynku przy ul. Pszowskiej 565) |
| | | 2020 | 0 |
| | | 2021 | 0 |
| | | 2022 | 0 |

Zakres planowanych remontów będzie ulegał zmianom w przypadku braku środków finansowych na ich realizację lub zmiany priorytetów.

Rozdział 4.

Plan sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2017-2022.

Nie przewiduje się sprzedaży mieszkań stanowiący zasób Miasta Pszów.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki zmiany czynszu.

1. Burmistrz Miasta Pszów w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu albo innych opłat za używanie lokalu za 1m² powierzchni użytkowej.

2. Wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Pszów nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Stawka bazowa w wysokości 100% zostanie przyjęta dla lokalu mieszkaniowego posiadającego wyposażenie w trzon kuchenny, instalację wod.-kan., gaz, ciepłą wodą, wc, łazienkę, instalację centralnego ogrzewania zbiorczego.

3. Dla mieszkań o niższych standardach stawkę bazową obniża się:

- za lokal z bez centralnego ogrzewania – o 10%,
- za lokal bez ciepłej wody – o 10%
- za lokal bez łazienki lub wc. - o 5%,
- za lokal bez kuchni – o 5%

4. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca opłaca inne opłaty niezależnie od właściciela, o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z mediów lub wykonawcą usług.

5. Czynsz najmu i innych opłat za lokale płacony jest do 20 każdego miesiąca w kasie administratora lub na wskazany rachunek bankowy.

6. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za trzy okresy płatności Zarządca występuje z przedsądowym wezwaniem do zapłaty do najemcy informując o wysokości zaległości i obowiązku jej uregulowania.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów.

Rolę zarządcy zasobu mieszkaniowego Miasta Pszów pełni Zakład Budżetowy – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie przejął od gminy w administrowanie na podstawie Uchwały Zarządu Miasta Nr 70/99 z dnia 04.11.1999 r. :

- lokale mieszkalne przy ul. Ks. P. skwary 6

Gminna przekazała w użyczenie Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie:

- lokale mieszkalne przy ul. Pszowskiej 565 – umowa użyczenia z dnia 01.09.1998 r. na czas nieokreślony,
- lokale mieszkalne przy ul. Traugutta 5 – umowa użyczenia z dnia 01.06.2014 r. na czas nieokreślony,
- lokale mieszkalne przy ul. Traugutta 7 – umowa użyczenia z dnia 01.06.2014 r. na czas nieokreślony,
- lokale przy ul. Traugutta 48 - umowa użyczenia z z dnia 01.09.1998 r. na czas nieokreślony
- lokale socjalne przy ul. Pszowskiej 565/5 – umowa użyczenia z dnia 01.09.1998 r. na czas nieokreślony

Zasady określające wynajmowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszów określone są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1. zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

2. utrzymywanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
3. remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
4. remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
5. prowadzenie spraw związanych z najmem poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu, innych opłat związanych z najmem lokali,
6. zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych itp.

W latach 2017 -2022 gmina Pszów nie przewiduje zmian w zasadach zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy uzyskane z czynszów oraz środki przewidziane w budżecie Miasta Pszów.

| Wyszczególnienie | 2017 r. | 2018 r. | 2019 r. | 2020 r. | 2021 r. | 2022 r. |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prognoza wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne | 40,4 | 48,7 | 57 | 65,3 | 73,6 | 81,9 |
| Środki z budżetu gminy na remonty, dotacje | 48,3 | 49,2 | 50 | 51 | 52,2 | 53,2 |

W przypadku podniesienia czynszu o 0,50 zł. dochód zwiększy się w przybliżeniu o kwotę 8300 zł. rocznie.

Powyższe kwoty są podane w tysiącach złotych.

Rozdział 8.

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 zarząd nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne.

Lokale komunalne i lokale socjalne.

| Wyszczególnienie | | 2017 r. | 2018 r. | 2019 r. | 2020 r. | 2021 r. | 2022 |
|------------------|--|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| Koszty | bieżące | 134,0 | 136,0 | 139,0 | 142,0 | 145,0 | 147,0 |
| | planowane koszty remontów i modernizacji | 0 | 270,0 | 1020,0 | 247,0 | 67,0 | 0 |
| | Koszty zarządzania | 68 | 69,3 | 70,7 | 72,1 | 73,6 | 75 |
| | Wydatki inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Powyższe kwoty są podane w tysiącach złotych.

Koszty bieżące obejmują: fundusz płac pracownika obsługującego mieszkania komunalne, konserwacje i usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnych, co, elektrycznych, odgromowych, kominowych, malowanie klatek schodowych itp.

Koszty zarządzania obejmują : naliczanie czynszów, opłat, podatków, umów, prowadzenie „teczek lokali” (protokoły, kaucje, czynsze) książek obiektów, prowadzenie rozrachunków z kontrahentami mieszkań komunalnych, przekazywanie informacji rocznych właścicielowi, sporządzanie sprawozdań, wnioskowanie spraw o eksmisję i przygotowanie dokumentacji, procentowy udział funduszu płac i pochodnych pracowników administracji.

Gmina Pszów nie posiada żadnych udziałów we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1. Efektywne i sprawne zarządzanie.
2. Poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców
3. Urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne.
4. Aktualizację i weryfikację danych oraz umów zawartych w zasobach.
5. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie poprzez wykonanie remontów bieżących i modernizację budynków komunalnych.
6. W związku z zapotrzebowaniem na lokale mieszkaniowe i socjalne gmina czynić będzie starania na pozyskanie ich w drodze nieodpłatnego przejęcia lub w innych formach przewidzianych prawem.
7. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
8. Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, t.j. indywidualnego, społecznego, spółdzielczego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w związku z czym zachodzi potrzeba uchwalenia takiego programu.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.