

ZARZĄDZENIE NR BM.0050.78.2017
BURMISTRZA MIASTA PSZÓW

z dnia 13 czerwca 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.

Projekt

z dnia 9 czerwca 2017 r.

**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) 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 2016 r. Nr 197, poz. 296 z późn. zm.), Rada Miejska w Pszowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Pszów na lata 2017-2021 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 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pszowie

z dnia 2017 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów na lata 2017-2021

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2017-2021.

1. Stan zasobów mieszkaniowych Miasta Pszów na dzień 03 kwietnia 2017 r.

Mieszkania komunalne

Lp.	Adres	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

Mieszkania socjalne

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

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.
mieszkanie	1	-	-	-	-

3. Stan techniczny aktualnego zasobu mieszkaniowego Miasta Pszów.

Adres budynku	Rodzaj wyposażenia	Stan techniczny	Uwagi
Pszów, ul. Pszowska 565	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 –	pęknięcia pokrycia dachowego, skorodowane rynny, zniszczone schody, stolarka drzwiowa do wymiany	instalacja odgromowa wymaga wymiany;

	nie spełnia norm, nie nadaje się do eksploatacji.		
Pszów ul. Ks. Pawła Skwary 6	instalacje: elektryczna – po remoncie, nadaje się do eksploatacji; odgromowa – nowa instalacja ppoż - . brak c.o – gaz, kanalizacyjna – PCV; cieplej wody – rury polipropylenowe; zimnej wody – rury stalowe ocynkowane;	stan techniczny - dobry	
Pszów ul. Romualda Traugutta 5	instalacje: kanalizacyjna – PCV; cieplej 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 Traugutta 7	instalacje: c.o. – przyłącze miejskie; kanalizacyjne – PCV; cieplej wody – rury polipropylenowe; ppoż. – brak; elektryczna – w części ogólnodostępnej wyremontowana, nadaje się do eksploatacji.	zarysowania i ubytki tynku;	
Pszów ul. Romualda Traugutta 48	instalacje: c. o. – przyłącze miejskie, kanalizacyjne, cieplej i zimnej wody, elektryczna	wymiana rur w piwnicy w instalacji ppoż. i rozdzielanie rur wg projektu	

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

Realizacja remontów uzależniona jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Budynki wymagają wykonania prac remontowych takich jak:

Remonty: dachów i kominów, klatek schodowych, elewacji, przebudowa drzwi wejściowych.

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	Remont dachu	2017				30.000	
2	Termomodernizacja i przebudowa	2018	1333023,00		80.000	40.000	

	budynku komunalnego						
3	Termomodernizacja budynku	2019			284866,20		
4	Remont klatki schodowej	2020					
5		2021					

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

III. Plan sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2017-2021.

Nie przewiduje się sprzedaży mieszkań stanowiący zasób Miasta Pszów.

IV. 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 gazu – 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.

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

Ustala się, iż do czasu opracowania przez Burmistrza ewentualnych zasad oraz kierunków restrukturyzacji zarządzenia mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów, rolę zarządcy zasobu mieszkaniowego Miasta Pszów pełni Zakład Budżetowy – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie.

Lokale mieszkaniowe stanowiące własność Miasta Pszów są:

- w administrowaniu Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie:
 - jeden budynek przy ul. Ks. P. skwary 6
 - oddane w użyczenie Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie:
 - jeden budynek przy ul. Pszowskiej 565
 - jeden budynek przy ul. Traugutta 5
 - jeden budynek przy ul. Traugutta 7
 - jeden budynek przy ul. Traugutta 47

VI. 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.

VII. 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 zarządaniem nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne.

Wyszczególnienie		jednostka	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021
Koszty	bieżące	zł.	3.500	1.500	2.500	3.000	3.000
	Planowane koszty remontów i modernizacji	zł.	30.000	1.453.023	284866,20		
Przychody	Prognoza wpływów z czynszów za lokale mieszkaniowe	zł.	96.000	98.000	100.000	103.000	105.000

VIII.

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

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie należy wykonać remonty bieżące i modernizacje budynków komunalnych.

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.

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) 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.