

**UCHWAŁA NR LV/453/2023
RADY MIEJSKIEJ W PSZOWIE**

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów
na lata 2023-2028"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1, pkt 1 oraz 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 2023 r. poz. 725)

**RADA MIEJSKA W PSZOWIE
uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów na lata 2023-2028" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pszów.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Pszowie

Elżbieta Idziaczyk

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów na lata 2023-2028

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

1. Niniejszy załącznik określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów w okresie 2023 r. - 2028 r., zwany dalej "Programem",

2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Pszów w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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 Miasta Pszów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów, koszty zarządem nieruchomości wspólnymi, których Miasto Pszów jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych remontem budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów na lata 2023-2028.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres	Ilość budynków	Liczba mieszkań stanowiąca własność gminy	Powierzchnia użytkowa stanowiąca własność gminy
1	Pszów, ul. Pszowska 565	1	6	265,98 m ²
2	Pszów ul. Ks. Pawła Skwary 6	1	12	828,16 m ²
3	Pszów ul. Romualda Traugutta 5	1	8	363,55 m ²
4	Pszów ul. Romualda Traugutta 7	1	5	215,68 m ²
5	Pszów, oś. Tadeusza Kościuszki 27/1	1	1	40,68 m ²

2. Przewiduje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Pszów nie ulegnie zwiększeniu.

3. Stan techniczny aktualnego zasobu mieszkaniowego Miasta Pszów przedstawia poniższa tabela:

Adres budynku	Ilość lokali	Rodzaj wyposażenia	Stan techniczny	Uwagi
Pszów, ul. Pszowska 565	6	Ogrzewanie indywidualne (piece gazowe dwufunkcyjne w mieszkaniach), instalacje: wodno-kanalizacyjna, ppoż, elektryczna, odgromowa.	Bardzo dobry	
Pszów, ul. Ks. Pawła Skwary 6	12	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, CO	Dobry	
Pszów, ul. Romualda Traugutta 5	8	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, CO	Dobry	Wymagany remont klatki schodowej
Pszów, ul. Romualda Traugutta 7	5	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, CO	Dobry	
Pszów, oś. Tadeusza Kościuszki 27/1	1	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, CO, teletechn., gazowa	Dopuszczający	Spękania posadzki, zdegradowana armatura, zdemontowane drzwi wewnętrzne

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Pszów przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Pszowska 565	5	5	5	4	4	4
Ks. P. Skwary 6	4	4	4	3	3	3
R. Traugutta 5	4	4	4	3	3	3
R. Traugutta 7	4	4	4	3	3	3
oś. T. Kościuszki 27/1	2	2	2	2	2	2

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

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. 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 przedstawiony jest w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj robót remontowych	Rok	Pszów ul. Traugutta 5
1	Remont klatki schodowej	2024	100,00

Powyższe kwoty są podane w tysiącach złotych.

2. Zakres planowanych remontów może ulegać zmianom w przypadku braku środków finansowych na ich realizację lub zmiany priorytetów.

Rozdział 4.

Plan sprzedaży lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób Miasta Pszów w latach 2023-2028

W uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób Miasta Pszów.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Burmistrz Miasta Pszów w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

2. Stawkę czynszu ustala się na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające (-) oraz podwyższające (+) wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Pszów, wpływające na poziom stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali:

a) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- budynek położony w centrum * + 8 %
- budynek po termomodernizacji +5 %
- budynek i lokal wyposażony w instalację wodno - kanalizacyjną w co najmniej zadowalającym stanie technicznym +2 %

b) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- budynek wymagający kapitalnego remontu i modernizacji - 5 %
- budynek położony na obrzeżach miasta ** - 5 %
- lokal położony w suterenie – 5 %
- brak osobnej toalety w lokalu – 15 %
- lokal mieszkalny bez instalacji centralnej ciepłej wody lub jeżeli ta instalacja jest w stanie złym - 5 %

* budynek położony w centrum - rozumie się przez to budynek znajdujący się w odległości do 1 km od siedziby Urzędu Miasta Pszów

** budynek położony na obrzeżach miasta - rozumie się przez to budynek znajdujący się w odległości do 1 km od granicy administracyjnej Miasta Pszów

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

5. 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 Miasta Pszów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów.

1. Rolę zarządcy zasobu mieszkaniowego Miasta Pszów pełni Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie z siedzibą przy ul. Traugutta 101.

2. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie przejął od gminy na podstawie Uchwały Zarządu Miasta nr 70/99 z dnia 04.11.1999 r. w administrowanie lokale mieszkalne przy ul. Ks. P. Skwary 6.

3. Miasto Pszów przekazało w użyczenie Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pszowie:

- 1) lokale przy ul. Pszowskiej 565- umowa użyczenia z dnia 01.09.1998 r. na czas nieokreślony
- 2) lokale przy ul. Traugutta 5- umowa użyczenia z dnia 01.06.2014 r. na czas nieokreślony
- 3) lokale przy ul. Traugutta 7- umowa użyczenia z dnia 01.06.2014 r. na czas nieokreślony
4. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów obejmują w szczególności:
 - 1) Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.
 - 2) Remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków.
 - 3) Prowadzenie spraw związanych z najmem poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu oraz innych opłat związanych z najmem lokali.
 - 4) Zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych itp.
5. W latach 2023-2028 Miasto 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

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Prognoza wpływów z czynszów za lokale	67,81	80,39	88,43	92,85	97,50	100,42
Środki z budżetu gminy na remonty, dotacje	4,80	5,28	5,81	6,39	7,02	7,73

Powyższe kwoty podane są 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 Miasta Pszów, koszty zarządem nieruchomości wspólnymi, które Miasto Pszów jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

1. Wysokość rocznych wydatków na zasób mieszkaniowy określa rada miasta uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, remontów i koszty inwestycyjne w terminach planowania rocznego budżetu Miasta Pszów.

2. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Pszów w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie		2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Koszty:	bieżącej eksploatacji	78,50	80,90	83,30	85,80	88,40	91,00
	remontów oraz modernizacji lokali i budynków	0	100,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	zarządu nieruchomości wspólnymi	0	0	0	0	0	0
	inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
	koszty zarządzania	61,00	62,90	64,80	66,70	68,70	70,80

Powyższe kwoty podane są w tysiącach złotych.

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

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

5. Miasto Pszów nie posiada żadnych udziałów we Wspólnotach Mieszkaniowych.

6. W zasobie Miasta Pszów nie znajdują się lokale i budynki, których współwłaścicielem jest Miasto Pszów.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizowania gospodarki mieszkaniowej zasobem Miasta Pszów.

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

1. Efektywne i sprawne zarządzanie.
2. Poprawę jakości obsługi administracyjnej.
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 wykonywanie 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, tj. indywidualnego, społecznego, spółdzielczego.

Uzasadnienie

Uchwała została podjęta w związku z obowiązkiem wynikającym z art.21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem Rada Miejska uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów.

Miasto Pszów posiada i tworzy mieszkaniowy zasób, a zasady gospodarowania tym zasobem określone zostały w opracowanym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów na lata 2023 – 2028.

Celem Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Pszów na lata 2023-2028 jest wprowadzenie polityki mieszkaniowej, polegającej na zwiększeniu możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Miasta Pszów oraz określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie mieszkaniowego zasobu miasta w odpowiednim stanie technicznym.

Do programu dodano mieszkanie zlokalizowane przy oś. Tadeusza Kościuszki 27/1. Przewiduje się sprzedaż ww. mieszkania. Z własnością lokalu związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń.

Zarządzeniem nr BM.0050.144.2023 Burmistrza Miasta Pszów z dnia 16 listopada 2023 r. przeprowadzono konsultacje społeczne w okresie od 16.11-23.11 br. W wymienionym terminie do Urzędu Miasta w Pszowie żaden z podmiotów uprawnionych do konsultacji nie wniósł uwag i opinii do projektu przedmiotowej uchwały.