

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY i MIASTA PYZDRY NA LATA 2016-2020.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Pyzdry został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.)

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

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.

Rozdział II

Słownik pojęć

§ 2

Ilekróć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 3) wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Pyzdry,
- 4) lokatorze** - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 5) lokalu-** należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,
- 6) lokalu zamiennym-** należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni,
- 7) lokalu socjalnym-** należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 8) powierzchni użytkowej lokalu-** należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym

i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,

9) gmina- należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Pyzdry,

10) burmistrz- należy przez to rozumieć Burmistrza Pyzdr.

11) opłatach niezależnych od właściciela - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;

Rozdział III

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Pyzdry obejmuje 40 lokali mieszkalnych, w tym jeden lokal socjalny (stan na dzień 31.10.2015r.), znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy i Miasta Pyzdry:

- ilość lokali socjalnych w budynkach stanowiących własność gminy – 1,

- ilość lokali mieszkalnych gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych – 4,

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 1 748,90 m².

3. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak mała ilość lokali socjalnych (tu: jeden) oraz brak środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu pięciu najbliższych lat. Nie przewiduje się zwiększania zasobu mieszkaniowego. Prognozuję się, że do roku 2020 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2016-2020 przewiduje się ubytek 5 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania lub wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny.

4. Wykaz budynków i mieszkań w mieszkaniowym zasobie gminy:

Lp.	Położenie budynku	Ilość mieszkań w budynku	Powierzchnia mieszkań w m²	Wyposażenie
1.	ul. Dworcowa 1 Pyzdry	1	36,00	- brak WC i łazienki
2.	ul. Niepodległości 59a Pyzdry	2	50,00	- WC
			50,00	- łazienka - CO - instalacja kanaliz.
3.	ul. Szybska 63 Pyzdry	3	53,00	- WC,

			56,00	- łazienka - instalacja kanaliz.
			32,00	- brak WC, łazienki
4.	ul. Nadrzeczna 3 Pyzdry	9	17,64	- brak WC, łazienki, CO i instalacji kanaliz.
			10,00	
			12,00	
			10,00	
			36,00	
			45,70	- WC łazienka, instalacja kanaliz., CO
			54,00	- WC, łazienka, instalacja kanaliz.
			39,00	- łazienka, instalacja kanaliz.
			34,00	- WC, łazienka, instalacja kanaliz.
5.	Pl. Sikorskiego 19 Pyzdry	2	57,00	- WC - łazienka - CO - instalacja kanaliz.
			43,00	- WC, łazienka - instalacja kanaliz. - CO
6.	ul. Nowoogrodowa 3 Pyzdry (blok)	1	50,90	- WC - łazienka - instalacja kanaliz. - CO
7.	ul. Nowoogrodowa 3B Pyzdry (blok)	3	68,60	- WC - łazienka - instalacja kanaliz. - CO
			81,40	
			28,70	
8.	ul. Kaliska 39 Pyzdry	1	59,30	- WC, łazienka - instalacja kanaliz., - CO
9.	Dłusk 44	3	18,90	- brak WC, łazienki brak instalacji kanaliz.
			44,64	- brak WC i łazienki
			59,00	- brak WC i łazienki
10.	Pietrzyków 49 (przy szkole)	1	25,00	- CO, - WC - łazienka
11.	Rataje 22	3	43,00	- brak WC, łazienki i instalacji kanaliz.
			27,00	
			48,00	
12.	Wrąbczynek 64	1	47,00	- WC

				- łazienka - CO
13.	Wrąbczynek 72	1	47,00	- brak WC, łazienki
14.	Wrąbczynkowskie Holendry 28	2	30,00	- brak WC, łazienki
			36,00	brak WC, łazienki, instalacji kanaliz.
15.	Wrąbczynkowskie Holendry 4	1	69,00	- brak WC, łazienki i instalacji kanaliz.
16.	Wrąbczynkowskie Holendry 13	1	65,00	- CO - WC - łazienka
17.	Ruda Komorska 1 (nad szkołą)	1	37,00	- CO - WC - łazienka
18.	Białobrzeg 22	1	40,00	- brak WC, łazienki
19.	Białobrzeg 39	1	51,12	- brak WC, łazienki i instalacji kanaliz.
20.	Królewiny 7	1	74,15	- WC, - łazienka - CO

5. Wykaz lokali socjalnych:

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali socjalnych w budynku	Powierzchnia w m ²	Wypożażenie
1.	ul. Szybska 63, Pyzdry	1	57,00	- WC, łazienka - instalacja kanaliz. - brak CO

6. Określenie stanu technicznego zasobu

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania zasobem mieszkaniowym. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Ocena stanu technicznego budynków:

Stan budynków	Ilość budynków
dobry	10
zadawalający	7
dostateczny	2
zły	1

Rozdział IV

Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 4

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach w budynku,
- 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń i urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku.

§ 5

1. W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywaniu bieżących remontów zachowawczych. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Należą do nich termomodernizacja budynków, wymiana pokryć dachowych oraz stolarki okiennej. Niektóre z robót remontowych należących do właściciela- można powierzyć Najemcy w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy, niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.
2. Zakłada się że, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.).
3. W zależności od potrzeb finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych będą wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych.
4. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
- podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonego oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

5. Analiza potrzeb remontowych.

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot.

Wysokość wydatków w latach 2016-2020 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów			
Rok	Ogółem	Koszty remontów	Koszty bieżącej eksploatacji
2016	8 000,00	5 000,00	3 000,00
2017	8 000,00	5 000,00	3 000,00
2018	9 000,00	6 000,00	3 000,00
2019	9 000,00	6 000,00	3 000,00
2020	11 000,00	8 000,00	3 000,00

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Miejskiej.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.
4. W latach 2016-2020 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.
5. Wyłącza się ze sprzedaży lokal socjalny.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne.

§ 8

1. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania (opłat niezależnych od właściciela) tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

2. Zmiana wysokości czynszu wymaga 3- miesięcznego wypowiedzenia.

3. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale ustala się na podstawie odrębnych przepisów. 4. Określa się trzy strefy, od których zależy stawka podstawowa:

- a) strefa I (miasto)
- b) strefa II (wieś)
- c) suterena (gmina i miasto)

5. Burmistrz może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.

6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 3 według następujących kryteriów:

a) czynniki podwyższające:

- mieszkanie wyposażone w CO +10%

b) czynniki obniżające:

- lokal bez WC -10%
- lokal bez WC i łazienki -20%
- lokal bez WC, łazienki, instalacji wodno- kanaliz. -30%

7. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżenia stawki podstawowej ustala Burmistrz.

§ 9

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

§ 10

1. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

2. Działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców:

- wezwania do zapłaty,
- wypowiedzenia umów najmu,
- wezwania przedsądowe,
- postępowania egzekucyjne.

Rozdział VII

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

§ 11

1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza zostały w stosunku do części lokali, powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Usług Wodno- Kanalizacyjnych w Pyzdrach (w skrócie: ZGKM i UWK). Natomiast pozostałe lokale zostały w posiadaniu gminy i zarządzane przez Burmistrza. Zadaniem ZGKM i UWK jest administrowanie i gospodarowanie powierzonymi lokalami i utrzymywanie ich stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami powinny zapewnić:

- a) efektywne i sprawne zarządzanie,
- b) poprawę standardu mieszkaniowego,
- c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- d) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2016-2020.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12

1. W latach 2016-2020 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z:

- a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalnego,
- b) wpływów z czynszów za lokale użytkowe,

- c) środków budżetowych,
- d) środków zewnętrznych,
- e) innych środków.

2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców prace remontowe finansowane będą także z funduszu remontowego utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.

Rozdział IX

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

§ 13

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest dokonywanie remontów lokali celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.
2. W latach 2016-2020 nie przewiduje się kapitalnych remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Przewidywane wydatki w latach 2016-2020 dotyczące kosztów bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Wydatki w latach 2016-2020						
Rok	Ogółem	Koszty remontów	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty modernizacji	Koszty zarządu/zaliczki	Koszty inwestycyjne
2016	32 600,00	5 000,00	3 000,00	-	24 600,00	-
2017	24 500,00	5 000,00	3 000,00	-	16 500,00	-
2018	17 700,00	6 000,00	3 000,00	-	8 700,00	-
2019	17 700,00	6 000,00	3 000,00	-	8 700,00	-
2020	11 000,00	8 000,00	3 000,00	-	0,00	-

Rozdział X
Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania
gminnym zasobem mieszkaniowym

§ 14

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zostaną podjęte następujące działania:

- 1) intensyfikacja zamian wzajemnych lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których co najmniej jeden jest lokatorem komunalnym) jako sposób na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców,
- 2) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach z udziałem gminy,
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
- 4) urealnianie opłat za lokale mieszkalne,
- 5) dokonywanie (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze,
- 6) inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.