

UCHWAŁA NR

Rady Miasta Pionki
z dnia 27.02.2018

**w sprawie: uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Miasta Pionki na lata 2018-2022**

Na podstawie art.20 ust.1, 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.2016 poz.1610 z późn. zm), art.18 ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017, poz.1875 z późn.zm.)

RADA MIASTA PIONKI

uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Pionki na lata 2018-2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

BURMISTRZ

Ryszard Zawodnik

ADWOKAT

Łukasz Miśkiewicz

KIEROWNIK
Wydziału Administracyjnego
i Spraw Obywatelskich
mgr Alina Gola

Załącznik
do Uchwały Nr.....
Rady Miasta Pionki
z dnia

**PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MIASTA PIONKI NA LATA 2018-2022**

ROZDZIAŁ I

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki wg stanu na dzień 1.11.2017r. składa się z 535 lokali mieszkalnych znajdujących się w 95 budynkach, 6 spośród nich jest w 100% własnością Gminy Miasta Pionki .
2. Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy są najstarsze w mieście: 28 budynków wybudowano przed 1945r. do roku 1980 wybudowano 62, a po roku 1980 wybudowano 5 budynków. Budynki stanowiące 100% własność Gminy wybudowano w latach 50-tych i ich stopień zużycia przekracza 50%.
Wszystkie budynki wyposażone są w instalację wodną i kanalizacyjną, 30 budynków nie jest podłączonych do sieci centralnego ogrzewania, a w 3 budynkach brak jest instalacji gazu ziemnego.
3. W mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Pionki lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, po zwolnieniu przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczone na lokale socjalne. Na lokale socjalne przeznacza się lokale znajdujące się w budynkach:
 - ul. Aleje Lipowe 9
 - ul. Aleje Lipowe 13
 - ul. Leśna 17
4. W wymienionych budynkach jest 205 lokali mieszkalnych.
5. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki w latach 2018-2022 będzie ulegał zmniejszeniu, zwłaszcza ta część, która obejmuje udziały Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
6. Planuje się zakup kontenerów jako lokale socjalne dla rodzin na podstawie wyroków sądowych o eksmisję.
7. Lokale mieszkalne w budynkach szkół i przedszkoli wymienione niżej stanowią mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki :
 - 1) ul. 15 Stycznia 3
 - 2) ul. Leśna 1
 - 3) ul. Słowackiego 4
 - 4) ul. Żeromskiego 8
8. Gmina Miasto Pionki nie posiada mieszkań czynszowych dla rodzin o najniższych dochodach. Aktualne potrzeby mieszkaniowe w tym zakresie szacuje się na 133 lokale mieszkalne.

9. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy pozwoli z jednej strony na przekwalifikowanie części lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, znajdujących się w budynkach będących 100% własnością Gminy, na lokale socjalne, z drugiej strony spowoduje zmniejszenie w tej części zasobu gminy liczby lokali mieszkalnych, które mogą być przeznaczone dla rodzin o niskich dochodach, spełniających kryteria zasad wynajmowania lokali mieszkalnych od Gminy.

ROZDZIAŁ 2

Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Miasta Pionki oraz źródła jego finansowania

1. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych, modernizacji oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Pionki modernizacji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
4. Potrzeby remontowe budynków są duże. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty i modernizacje budynków położonych w Pionkach przy ul. Al. Lipowe 9, Al. Lipowe 13 oraz ul. Leśna 17. Są to lokale w 100% własnością Gminy Miasta Pionki. Modernizacji ulegną pomieszczenia wspólne, w tym łazienki, w c i korytarze. W miarę posiadanych środków będą modernizowane instalacje wod - kan., c o oraz termomodernizacje.
5. Priorytetem przy realizacji modernizacji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku.
6. Jako cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - 1) doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
 - 2) określenie kierunków w dziedzinie modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy
7. Potrzeby modernizacyjne i remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków wykonywane odrębnie w każdym roku kalendarzowym, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, zabezpieczone zostały w budżecie gminy na kolejny rok. Szczegółowy zakres remontów i modernizacji zasobu ustalany będzie corocznie.

8. Źródłem pokrycia wydatków remontowych będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe oraz wpływy z dotacji przedmiotowej z budżetu Gminy Miasta Pionki oraz z pozyskanych środków unijnych.

9. Z budżetu Gminy Miasta Pionki będą finansowane:

- a) remonty i modernizacje (budynków stanowiących w 100% własność Gminy Miasta Pionki)
- b) wpłaty na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych,
- c) adaptacje lokali na cele socjalne,
- d) remont i przebudowa lokali komunalnych, w tym dzielenie i łączenie lokali
- e) budowa, remont i konserwacja infrastruktury terenów mieszkalnych należących do gminy, w tym utrzymanie: dróg wewnętrznych i chodników, placów zabaw, altan śmietnikowych, terenów zielonych, oświetlenia.

10. Z wpływów z czynszów będą finansowane:

- a) remonty kapitalne prowadzące do odtworzenia wartości użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki.
- b) wpłaty zaliczek na utrzymanie części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych w wysokości wynikającej z udziału własności Gminy Miasta Pionki.

11. Z wpływów ze sprzedaży mieszkań finansowane będą roboty remontowe i konserwacyjne infrastruktury na miejskich terenach zabudowy mieszkaniowej, budowa parkingów, utrzymanie dróg wewnętrznych.

ROZDZIAŁ 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Pionki odbywać się będzie , w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Pionki.

ROZDZIAŁ 4

Zasady polityki czynszowej

1. Zasady ustalania czynszów określa ustawa z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r poz. 1610 z późn.zm.))

Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Burmistrza Miasta nr 52/2017w sprawie: ustalenia stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie miasta Pionki.

3. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Różnica pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali a przypisem stawki czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi w lokalach znajdujących się w budynkach ze wspólnymi łazienkami pokryta będzie z budżetu Gminy Miasta Pionki.

4. Do budynków ze wspólnymi łazienkami zalicza się obiekty położone przy:

- 1) ul. Aleje Lipowe 9
- 2) ul. Aleje Lipowe 13
- 3) ul. Leśna 17.

5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Gminy Miasta Pionki, należy do kompetencji Burmistrza Miasta Pionki.

6. Podwyżki czynszu wprowadzane są odrębnym Zarządzeniem Burmistrza Miasta Pionki.

7. Do zadań skierowanych na poprawę zgodnie z przyjętymi procedurami, obejmujące wszystkich zadłużonych najemców zalicza się :

- wezwanie do zapłaty
- wypowiedzenie umów najmu
- wezwania egzekucyjne

8. Działania o charakterze pomocowym dla najemców zalegających z opłatami czynszowymi to m.in.:

- rozkładanie zaległości na raty (ugody)
- odraczanie terminów płatności
- kontynuowanie zamiany lokali mieszkalnych
- odpracowanie zaległości

ROZDZIAŁ 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Pionki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Pionki w kolejnych latach.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki zarządzane są przez Urząd Miasta Pionki.

2. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte w oparciu o odrębną uchwałę Rady Miasta Pionki - działania zmierzające do ewentualnego opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:

- 1) zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi;
- 2) zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy;
- 3) zarządzania budynkami, które przejmowane będą na stan gminy.

3. Za cel opracowania przewidywanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę efektywności świadczonych usług dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi z uwzględnieniem obowiązującego prawa.

ROZDZIAŁ 6

Opis innych działań zmierzających do poprawy wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Pionki.

1. Racjonalizację gospodarki mieszkaniowej osiągnie się poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe. Zbycie lokali mieszkalnych pozwoli na pełne przejęcie zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi przez właścicieli mieszkań.

2. Pozyskiwanie większej liczby lokali socjalnych w budynkach będących w 100% własnością Gminy wskazywanie aktualnym najemcą tych budynków lokali pełnostandardowych, poprawiających ich warunki mieszkaniowe oraz podziały odzyskiwanych lokali i przeznaczanie ich na lokale socjalne,

3. Poprawa wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Pionki osiągnięta zostanie poprzez preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego do potrzeb i możliwości najemcy. Podjęte zostaną działania celem pozyskania środków pozabudżetowych na remonty, modernizację istniejących zasobów mieszkaniowych.

4. Odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ścisłe przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

5. Egzekwowanie skuteczne należności czynszowych, zawieranie ugód dotyczących spłaty zadłużenia oraz zamiany lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedanie umów najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych wobec gminy.

6. Wprowadzenie w życie „Pionkowskiego Programu Odpracowania Zadłużeń Czynszowych”

7. Prowadzenie jawnych i czytelnych zasad przydzielania lokali.

8. Wykorzystywanie możliwości pozyskiwania unijnych środków finansowych na realizację planów rewitalizacji, z przeznaczeniem części środków na termomodernizację i renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

BURMISTRZ

Romuald Zawodnik

Uzasadnienie do projektu uchwały

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat i zawierać następujące zagadnienia:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne pozostałe lokale mieszkalne
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
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. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w tej sprawie przygotowany został nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W przygotowanym projekcie programu przedstawiono między innymi prognozę wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, plan remontów, zasady ustalania czynszów, planowane wydatki i źródła ich finansowania.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.


BURMISTRZ
Roman Ławodnik