

UCHWAŁA Nr XXXIV/262/2013
RADY MIASTA PIONKI
z dnia 04 kwietnia 2013r.

**w sprawie: uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Pionki na lata 2013-2017**

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. z 2005 r Nr 31, poz.266 z późn.. zm.), art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.)

RADA MIASTA PIONKI

uchwała się, co następuje:

§ 1

Uchwala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Pionki na lata 2013-2017 w brzmieniu załącznika nr 1 .

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bohdan Tosza

*Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/262/2013
Rady Miasta Pionki
z dnia 04 kwietnia 2013r.*

**PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MIASTA PIONKI NA LATA 2013-2017**

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 1.11.2012r. składa się z 535 lokali mieszkalnych znajdujących się w 95 budynkach, 6 spośród nich jest w 100% własnością Gminy Miasta Pionki .

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, 27 budynków nie jest podłączonych do sieci centralnego ogrzewania, a w 5 budynkach brak jest instalacji gazu ziemnego.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Pionki lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, po zwolnieniu przez dotychczasowych najemców, mogą być przeznaczone na lokale socjalne i tymczasowe. Na lokale socjalne i tymczasowe przeznaczają się lokale znajdujące się w budynkach:

1/ ul. Aleje Lipowe 9

2/ ul. Leśna 17,

3/ ul. Aleje Lipowe 13

3. W wymienionych budynkach jest 129 lokali mieszkalnych.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki w latach 2013-2017 będzie się zmniejszał o lokale, które zostaną wykupione przez dotychczasowych najemców. Tematyka ta została przedstawiona w rozdziale 3.

5. Nie przewiduje się budowy nowych mieszkań.

Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2013-2017 z uwzględnieniem mieszkań socjalnych (na 31 grudnia danego roku):

	2013	2014	2015	2016	2017
Ilość mieszkań bez soc.	520	500	483	473	463
Ilość mieszkań socjalnych i tymczasowych.	15	20	24	28	32
Ilość mieszkań ogółem	535	520	507	501	495

Lokale mieszkalne w budynkach szkół i przedszkoli wymienione niżej stanowią mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki :

- 1) ul. 15 Stycznia 3 (PSP Nr 1),
- 2) ul. Leśna 1 (PG Nr 1),
- 3) ul. Słowackiego 4 (PG Nr 2),
- 4) ul. Żeromskiego 8 (Przedszkole Nr 8),

Gmina Miasto Pionki posiada bardzo mało mieszkań czynszowych dla rodzin o najniższych dochodach. Lokale te uzyskane są w wyniku odzysku tj. śmierć głównego najemcy lub eksmisje z uwagi na nieopłacanie czynszu .Zwalniające się lokale przydzielane są rodzinom spełniającym warunki przydziału lokali mieszkalnych komunalnych .

Lokale socjalne i tymczasowe oraz lokale planowane w niniejszym Programie jako lokale socjalne i tymczasowe wymienione w punkcie 2 rozdział I nie będą sprzedawane przez Gminę Miasto Pionki.

ROZDZIAŁ 2

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

1.Potrzeby remontowe budynków są duże. W pierwszej kolejności w tych budynkach realizowane będą wymiany pokryć dachowych na budynkach: Aleje Lipowe 9, Leśnej 17 oraz Polnej 85. W następnej kolejności remontowane będą pomieszczenia wspólne ,w tym łazienki i w c. W miarę posiadanych środków będą modernizowane instalacje wod -kan., c o oraz termomodernizacje budynków.

2.Remontu wymagają również lokale mieszkalne zlokalizowane w miejscowych placówkach oświatowych tj:

- ogólny remont lokalu mieszkalnego położonego w PSP 1
- ogólny remont lokalu mieszkalnego położonego w PG 1
- remont centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym w PG 2

Szczegółowy zakres remontów i modernizacji zasobu ustalany będzie corocznie z zarządcą zasobu.

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

4. 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 i tymczasowe
- 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.

5. Z wpływów z czynszów będą finansowane:

- a) remonty kapitalne prowadzące do odtworzenia wartości użytkowej lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych 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.

6. 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 komunalnych realizowana jest w oparciu o warunki ich wykupu, jakie określone zostały w uchwale Rady Miasta Pionki Nr XCXIII427/2009 z dnia 29 października 2009 roku.

Najemca może decydować się na jedną z proponowanych form nabycia na własność wynajmowanego lokalu tj.:

- a) formę ratalną przy niskim oprocentowaniu,
- b) formę jednorazowej wpłaty gotówki w wysokości 5% ceny lokalu w przypadku lokalu znajdującego się w budynkach wybudowanych do 1990 roku
- c) formę jednorazowej wpłaty gotówki w wysokości 10% ceny lokalu w przypadku lokalu znajdującego się w budynkach wybudowanych po 1990 roku.
- d) formę jednorazowej wpłaty gotówki w wysokości 50% ceny lokalu w przypadku lokalu znajdującego się w domach jedno i dwu lokalowych.

Bonifikaty od ceny sprzedaży, przysługują w przypadku jednorazowej zapłaty ceny, rezygnacji ze zwrotu kaucji mieszkaniowej oraz poniesienie kosztów wyceny lokalu.

W okresie od 2008 do 2012 roku sprzedano 294 lokale o pow 13 .315,50 m², a ich powierzchnia wyniosła średnio ok. 45 m². Sprzedano w sumie 28,44% lokali (ilościowo) w odniesieniu do stanu posiadania lokali w 2007r.

Ilość sprzedanych lokali w latach 2008 – 2012r.

ROK	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
ILOŚĆ	94	89	56	36	19	294

Planowana ilość sprzedaży lokali w latach 2013 - 2017r.

ROK	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
ILOŚĆ	35	20	18	15	10	98

Sprzedaż gruntu przylegającego do budynków

Rada Miasta w drodze odrębnej uchwały ustali zasady sprzedaży wspólnotom mieszkaniowym gruntu, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej.

ROZDZIAŁ 4

Zasady polityki czynszowej

I. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu ogłoszony przez Wojewodę Mazowieckiego zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

II. Uznaje się za niezbędny wzrost stawek czynszu o 5% w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

III. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Pionki ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- mieszkania o pełnym standardzie +120% stawki bazowej,
- mieszkania o niepełnym standardzie (bez co lub gazu ziemnego, bez łazienki) + 86 % stawki bazowej,
- mieszkania ze wspólnymi łazienkami i w. c. + 59 % stawki bazowej,

2. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasta Pionki.

3. Różnica pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych a przypisem wynikającym ze stawki czynszu za te lokale pokryta będzie z budżetu Gminy Miasta Pionki.

4. 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 Miasta Pionki.

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 będą wprowadzane Zarządzeniem Burmistrza Miasta .

7. Na terenie Miasta Pionki obowiązują następujące stawki czynszowe:

- stawka bazowa czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w wynosi 1.40 zł/m² powierzchni użytkowej lokali
 - mieszkania o pełnym standardzie 3,08 zł/m²
 - mieszkania o niepełnym standardzie 2.60zł/m²
 - mieszkania ze wspólnymi łazienkami i w. c. 2.23zł/m²

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 są administrowane przez Miejski Zakład Usług Komunalnych w Pionkach.
2. Administracja lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Pionki może być sprawowana na podstawie umowy przez spółkę prawa handlowego, osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej. Wykonanie czynności administrowania może być powierzone zarządcom nieruchomości lub przedsiębiorcom zatrudniającym te osoby.
3. Na terenie naszego miasta zarządzaniem wspólnot zajmują się: Miejski Zakład Usług Komunalnych, podmioty gospodarcze, osoby fizyczne, oraz zarządy wspólnot powołane z właścicieli osób zamieszkujących w danym budynku.

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 poprzez wskazywanie aktualnym najemcą tych budynków lokali pełnostandardowych, poprawiających ich warunki mieszkaniowe i przeznaczanie odzyskanych lokali na lokale socjalne.
3. Intensyfikowanie zamiany lokali większych na lokale o powierzchni mniejszej.
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 skutecznie 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. Prowadzenie jawnych i czytelnych zasad przydzielania lokali.
7. Wykorzystywanie możliwości pozyskiwania unijnych środków finansowych na realizację planów rewitalizacji, z przeznaczeniem części środków na renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bohdan Tosza