

**UCHWAŁA NR XXXIX/425/13
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 21 listopada 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Orzesze na
lata 2014-2018**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz.594 z późniejszymi zmianami) oraz art.4, art.20 ust.1, art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska Orzesze uchwala

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Jan Mach

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/425/13

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia 21 listopada 2013 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ORZESZE NA LATA 2014-2018

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orzesze opracowano zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. nr 31 poz.266 z późniejszymi zmianami). Program obejmuje lata 2014-2018 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Orzesze w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Ogólnym założeniem niniejszego programu jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Orzesze według stanu na 30 września 2013 roku

Rozdział 1.

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy i znajdujące się w budynkach, którymi w imieniu gminy zarząd sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu oraz inne jednostki organizacyjne gminy.

2. Gmina utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach. Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne oraz na czas trwania stosunku pracy w gminnych szkołach lub placówkach oświatowych na terenie gminy Orzesze. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego wydziela się również lokale do wynajęcia jako lokale wymagające przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Orzesze w latach 2014-2018 uwzględnia adaptację budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów) na lokale mieszkalne i socjalne oraz przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne. Prognozę tę przedstawia tabela nr 4.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy Orzesze może zwiększać się o budynki i lokale po nieodpłatnym przejęciu nieruchomości zabudowanych zlokalizowanych na terenie gminy od przedsiębiorstw lub innych instytucji.

5. Dla prawidłowej realizacji zadań, określonych w tym programie a zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli, podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności w celu realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zestawienie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Orzesze administrowanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu - stan ilościowy na dzień 30-09-2013r.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie budynku na terenie miasta Orzesze	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
1.	ul. Żorska 19	6	5	1
2.	ul. Gliwicka 51	5	4	1
3.	ul. Gliwicka 52	9	5	4
4.	ul. Gliwicka 56	10	4	6
5.	ul. Gliwicka 65	18	18	-
6.	ul. Grzegorzcyka 1	18	18	-
7.	ul. Grzegorzcyka 5	6	5	1
8.	ul. Grzegorzcyka 4	2	-	2
9.	ul. Matejki 1	2	2	-
10.	ul. Powstańców 5	4	4	-
11.	ul. Powstańców 15	5	4	1
12.	ul. Szklarska 4	1	1	-
13.	ul. Szklarska 6	6	4	2
14.	ul. Marksa 14	2	2	-
15.	ul. Długosza 40	7	5	2
16.	ul. Długosza 41	4	4	-
17.	ul. Długosza 43	6	4	2
18.	ul. Długosza 48	3	2	1
19.	ul. Klonowa 10	4	4	-
20.	ul. Batorego 1	5	5	-
21.	ul. Norwida 4	1	1	-
22.	ul. Szkolna 39	3	3	-
23.	ul. Majakowskiego 8	3	3	-
24.	ul. Cegielniana 14	9	5	4
25.	ul. Uczniowska 3	6	6	-
26.	ul. Klubowa 34	10	3	7
27.	ul. Żorska 99	3	3	-
28.	ul. Wiosny Ludów 8	1	1	-
	Razem : 28 budynków	159	Razem : 125	34

**Zestawienie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Orzesze administrowanego przez gminne jednostki organizacyjne - stan ilościowy na dzień 30-09-2013r.
Lokale mieszkalne położone na terenie szkół i przedszkoli**

Tabela nr 1 a

Lp.	Położenie budynku na terenie miasta Orzesze	Liczba lokali ogółem	W tym :	
			Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
1.	ul. Szkolna 55	1	1	-
2.	ul. Mikołowska 128	2	2	-
3.	ul. Chrobrego 64	1	1	-
4.	ul. Żorska 101	1	1	-
	Razem : 4 budynki	5	Razem : 5	-

Powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu Gminy Orzesze administrowanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Liczba lokali	Pow. użytkowa
Lokale mieszkalne	125	5821,22 [m2]
Lokale socjalne	34	892,64 [m2]
Ogółem :	159	6713,86 [m2]

Powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu Gminy Orzesze administrowanego przez gminne jednostki organizacyjne - mieszkania na terenie szkół i przedszkoli

Tabela nr 2 a

Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa
Lokale mieszkalne	5	234,74 [m2]

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Orzesze

Tabela nr 3

Ocena stanu technicznego	Budynki	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
Zadowalający	19	89	12
Średni	10	34	20
Zły (do kapitalnego remontu)	3	7	2
Ogółem	32	130	34

W tabeli nr 3 przez użyte określenia rozumie się:

stan zły (zużycie 41-50 %) – budynki do kapitalnego remontu,

stan średni (zużycie 26-40 %) – budynki wymagające remontów i modernizacji,

stan zadowalający (zużycie 16-25 %) – budynki wymagające bieżących napraw i konserwacji.

Do budynków w złym stanie technicznym zaliczono budynki : Szklarska 4, Szklarska 6, Marksa 14.

Do budynków w średnim stanie technicznym zaliczono budynki: Gliwicka 51, Gliwicka 56, Powstańców 15, Długosza 40, Długosza 41, Długosza 43, Długosza 48, Klubowa 48, Klubowa 34, Żorska 99, Wiosny Ludów 8.

Do budynków w zadowalającym stanie technicznym zaliczono budynki: Żorska 19, Gliwicka 51, Gliwicka 52, Gliwicka 56, Gliwicka 65, Grzegorzycyka 1, Grzegorzycyka 5, Grzegorzycyka 4, Matejki 1, Powstańców 5, Klonowa 10, Batorego 1, Norwida 4, Szkolna 39, Majakowskiego 8, Cegielniana 14, Uczniowska 3, Szkolna 55, Mikołowska 128, Chrobrego 64, Żorska 101.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Orzesze

Tabela nr 4

Lata	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale ogółem
2014	130	34	164
2015	128	36	164
2016	129	37	166
2017	130	38	168
2018	131	39	170

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Orzesze w poszczególnych latach

Tabela nr 5

Lata	Zły		Średni		Zadowalający	
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
2014	7	2	34	20	89	12
2015	6	1	33	21	89	14
2016	5	1	34	22	90	14
2017	4	1	35	22	91	15
2018	2	1	36	23	93	15

Prognoza przewiduje poprawę stanu technicznego lokali w latach 2014-2018 w ramach posiadanych środków finansowych.

Rozdział 2.

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

1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orzesze jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia na skutek wieloletniego eksploataowania przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orzesze w znacznej części znajdują się w budynkach powstałych przed rokiem 1945.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom oraz racjonalizacja kosztów utrzymania nieruchomości. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym.

4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany w realizacji planu remontów i modernizacji budynków na lata 2014-2018.

5. Szczegółowy plan remontów mienia gminnego jest opracowywany na każdy rok budżetowy i jest składnikiem uchwały budżetowej danego roku.

Plan remontów i modernizacji budynków na lata 2014-2018

Tabela nr 6

2014 r.		
l.p	Adres budynku na terenie miasta Orzesze	Zakres rzeczowy remontu
1.	ul. Długosza 48	remont kapitalny dachu
2.	ul. Długosza 41	remont dachu
3.	ul. Długosza 40	wymiana zbiornika na nieczystości ciekłe
4.	ul. Majakowskiego 8	remont elewacji budynku
5.	ul. Uczniowska 3	docieplenie elewacji budynku oraz remont schodów
6.	ul. Batorego 1	wymiana stolarki okiennej
7.	ul. Gliwicka 52	remont elewacji budynku
8.	ul. Klonowa 10	remont klatki schodowej
9.	ul. Grzegorzcyka 1	remont dwóch klatek schodowych
10.	ul. Powstańców 5	remont elewacji budynku oraz remont przyłącza kanalizacyjnego

Tabela nr 7

2015 r.		
l.p	Adres budynku na terenie miasta Orzesze	Zakres rzeczowy remontu
1.	ul. Batorego 1	docieplenie elewacji budynku
2.	ul. Klubowa 34	remont kapitalny dachu
3.	ul. Gliwicka 65	remont klatki schodowej
4.	ul. Długosza 41	remont klatki schodowej
5.	ul. Długosza 40	remont dachu
6.	ul. Gliwicka 56	remont dachu
7.	ul. Klonowa 10	remont klatki schodowej
8.	ul. Powstańców 15	remont dachu
9.	ul. Szkolna 55	remont elewacji budynku oraz wykonanie izolacji zewnętrznej

Tabela nr 8

2016 r.		
l.p	Adres budynku na terenie miasta Orzesze	Zakres rzeczowy remontu
1.	ul. Gliwicka 65	remont elewacji budynku
2.	ul. Powstańców 15	remont klatki schodowej
3.	ul. Długosza 41	docieplenie dachu budynku
4.	ul. Żorska 19	docieplenie elewacji budynku
5.	ul. Powstańców 5	remont klatki schodowej
6.	ul. Majakowskiego 8	remont klatki schodowej
7.	ul. Szkolna 55	remont schodów zewnętrznych

Tabela nr 9

2017 r.		
l.p	Adres budynku na terenie miasta Orzesze	Zakres rzeczowy remontu
1.	ul. Długosza 41	remont elewacji budynku
2.	ul. Grzegorzcyka 5	docieplenie elewacji budynku
3.	ul. Grzegorzcyka 4	docieplenie elewacji budynku
4.	ul. Grzegorzcyka 1	docieplenie elewacji budynku
5.	ul. Żorska 19	docieplenie elewacji budynku
6.	ul. Powstańców 15	docieplenie dachu budynku
7.	ul. Matejki 1	remont dachu
8.	ul. Chrobrego 64	wykonanie izolacji zewnętrznej budynku

Tabela nr 10

2018 r.		
l.p	Adres budynku na terenie miasta Orzesze	Zakres rzeczowy remontu
1.	ul. Matejki 1	remont elewacji budynku
2.	ul. Uczniowska 3	docieplenie dachu budynku
3.	ul. Powstańców 15	docieplenie elewacji budynku
4.	ul. Grzegorzcyka 5	docieplenie dachu budynku
5.	ul. Klubowa 34	remont i docieplenie elewacji
6.	ul. Długosza 40	remont i docieplenie elewacji
7.	ul. Żorska 99	remont elewacji budynku
8.	ul. Długosza 48	remont elewacji budynku
9.	ul. Chrobrego 64	remont elewacji budynku

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

1. W okresie 2014-2018 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za najem lokali mieszkalnych,
- b) za najem lokali socjalnych,
- c) za najem lokali zamiennych.

2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną w pomieszczeniach wspólnych.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj.: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalony będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających tę stawkę.

5. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych określana będzie nie częściej niż co 12 miesięcy przez Burmistrza Miasta w drodze zarządzenia.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podnieść stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

7. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt.6.

8. Czynsz najmu płacony jest do ostatniego dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

9. Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą ubiegać się o obniżenie czynszu. Warunkiem obniżenia czynszu jest zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przeliczeniu na jednego członka rodziny powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza:

- a) 35 m² - dla 1 osoby,
- b) 40 m² - dla 2 osób,
- c) 45 m² - dla 3 osób,
- d) 55 m² - dla 4 osób,
- e) 65 m² - dla 5 osób,
- f) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię użytkową tego lokalu o 5 m².

10. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2014-2018

1. Zarządcą mieszkaniowego zasobu gminy jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu oraz inne jednostki organizacyjne, które mają na celu realizowanie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:

- a) utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków komunalnych i lokali mieszkalnych
- b) obsługi eksploatacyjnej budynków
- c) obsługi finansowo-księgowej
- d) zawieranie umów z najemcami

2. Przyjmuje się, że w latach 2014-2018 nie nastąpi istotna zmiana modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. W zarządzanych zasobach jest jedna wspólnota mieszkaniowa (do 7 lokali). Wspólnota mieszkaniowa wpłaca pieniądze na fundusz remontowy i podejmuje działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynku. Gmina będzie partycypować zgodnie z posiadany udziałem w remontach w zakresie określonym uchwałami wspólnoty. Zarządzanie lokalami i budynkami komunalnymi odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Zarządzanie w budynku wspólnoty mieszkaniowej odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, przepisów Kodeksu cywilnego oraz innych aktów normatywnych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018 będzie następować z:

- a) dotacji budżetu gminy
- b) wpływów z czynszów za najem (mieszkań i lokali użytkowych)
- c) zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną

Należy rozważyć pozyskanie środków zewnętrznych na potrzeby mieszkaniowe Gminy Orzesze.

2. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżetu gminy. Przy niezbędnych nakładach na remonty już istniejącego zasobu mieszkaniowego brak jest możliwości realizacji nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego. Znacznym problemem są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na wzrost zadłużenia wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna). Gmina ze swej strony deklaruje pomoc poprzez: przeniesienie najemców do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej lub do lokali o obniżonym standardzie na zasadzie porozumienia stron, dodatki mieszkaniowe, rozłożenie zaległości czynszowych na dogodne raty.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty i modernizację oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną w latach 2014-2018

1. Tabela nr 11 przedstawia przewidywane prognozowane koszty bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną. Podane kwoty wydatków są wartościami szacunkowymi opartymi o przewidywany wskaźnik inflacji oraz wzrastające ceny materiałów budowlanych i mogą ulec zmianie.

2. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy gminnego zasobu mieszkaniowego uwzględniający konieczne koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów lokali i budynków jest opracowywany na każdy rok budżetowy i jest składnikiem uchwały budżetowej danego roku.

Tabela nr 11

Lata	Ogółem	Rodzaj kosztów w zł				
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Zarząd nieruchomością wspólną	Inwestycje
2014	1 330 400	928 100	295 500	100 000	6 800	-
2015	1 403 565	976 000	312 000	108 000	7 565	-
2016	1 473 403	1 025 610	325 450	114 000	8 343	-
2017	1 553 477	1 077 145	346 397	121 000	8 935	-
2018	1 624 761	1 131 227	356 892	127 000	9 642	-

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Przewiduje się, iż poprawa w wykorzystaniu istniejącego zasobu gminy zostanie osiągnięta poprzez preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztu utrzymania mieszkań do potrzeb i możliwości finansowych zamieszkujących w nich rodzin. W celu realizacji tego zadania prowadzony będzie rejestr osób zainteresowanych zamianą lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcia działań wspomagających wywiązanie się przez najemców z tego obowiązku poprzez:

- a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności – przeprowadzanie rozmów z najemcami mających na celu ustalenie sytuacji materialnej oraz określenie sposobów udzielania pomocy,
- b) informowania o możliwości starania się o środki z pomocy społecznej, dodatek mieszkaniowy lub obniżenie czynszu

3. Nie przewiduje się sprzedaży mieszkań w latach 2014 – 2018.