

Projekt

z dnia 20 stycznia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 2020 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2020-2024

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 (t.j. Dz.U. z 2019r. poz.506 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 (t.j. Dz.U. z 2019r. poz.1182 z późniejszymi zmianami), art.4 ust.1 i art.13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz.1461), po konsultacjach z organizacjami pozarządowymi

Rada Miejska Orzesze uchwala

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2020-2024, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 3. Traci moc uchwała nr LI/676/18 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 15 listopada 2018r.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Jan Mach

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Orzesze

z dnia.....2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ORZESZE NA LATA 2020-2024

Jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2020-2024”, zwany dalej „Programem”, został opracowany zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Program określa podstawowe kierunki działania Miasta Orzesze zmierzające do racjonalnego i efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a jego ogólnym założeniem jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego miasta według stanu na dzień 30.11.2019r.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Orzesze w poszczególnych latach, z podziałem na najem socjalny lokalu oraz najem mieszkalny lokalu

§ 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Orzesze tworzą lokale stanowiące własność gminy i znajdujące się w budynkach nad którymi w imieniu gminy sprawuje zarząd Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu.

§ 2. Miasto utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach. Z zasobu mieszkaniowego Miasto wydziela część lokali, które przeznacza się na najem socjalny. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się możliwość wydzielenia lokali przeznaczonych do wynajęcia jako lokale wymagające przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Miasta Orzesze może dodatkowo zwiększyć się o budynki i lokale po nieodpłatnym przejęciu nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na terenie gminy od przedsiębiorstw lub innych instytucji.

Zestawienie wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze będącego w trwałym zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu - stan na dzień 30.11.2019r.

Tabela nr 1

L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali przeznaczonych na najem mieszkalny	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny
1.	ul. Gliwicka 51	6	2	4
2.	ul. Gliwicka 52	9	5	4
3.	ul. Gliwicka 56	9	6	3
4.	ul. Gliwicka 65	18	18	-
5.	ul. Grzegorzycyka 1	18	17	1
6.	ul. Grzegorzycyka 4	2	1	1
7.	ul. Grzegorzycyka 5	6	6	-
8.	ul. Matejki 1	2	2	-
9.	ul. Powstańców 15	5	3	2
10.	ul. Żorska 19	7	5	2
11.	ul. Majakowskiego 8	3	3	-
12.	ul. Batorego 1	5	5	-
13.	ul. Długosza 40	8	6	2

14.	ul. Długosza 41	4	4	-
15.	ul. Długosza 43	7	2	5
16.	ul. Długosza 48	4	2	2 (w tym jedno mieszkanie chronione)
17.	ul. Klonowa 10	4	4	-
18.	ul. Norwida 4	1	1	-
19.	ul. Szkolna 75	3	3	-
20.	ul. Cegielniana 14	8	4	4
21.	ul. Żorska 99	3	3	-
22.	ul. Klubowa 34	10	3	7 (w tym jedno pomieszczenie tymczasowe)
23.	ul. Ulbrycha 1B	20	20	-
Razem: 23 budynki		Razem: 162 lokale	Razem: 126 lokali	Razem: 37 lokali

Zestawienie wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze administrowanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu - stan na dzień 30.11.2019r.

Tabela nr 1a

L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali przeznaczonych na najem mieszkalny	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny
1.	ul. Uczniowska 3	8	7	1
2.	ul. Wiosny Ludów 8	1	1	-
3.	ul. Centralna 309	2	2	-
Razem: 3 budynki		Razem: 11 lokali	Razem: 10 lokali	Razem: 1 lokal

Zestawienie wielkości zasobu mieszkaniowego - budynek wspólnoty mieszkaniowej - stan ilościowy na dzień 30.11.2019r.

Tabela nr 1b

L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali mieszkalnych - własność Miasta Orzesze	Liczba lokali mieszkalnych - własność osób fizycznych
1.	ul. Powstańców 5	6	4	2
Razem: 1 budynek		Razem: 6 lokali	Razem: 4 lokale	Razem: 2 lokale

Powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
Lokale przeznaczone na najem mieszkalny	140	6 338,00
Lokale przeznaczone na najem socjalny	35	986,73
Pomieszczenia tymczasowe	1	13,70
Mieszkania chronione	1	54,80
Razem: 177 lokali		Razem: 7 393,23

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze

Tabela nr 3

Ocena stanu technicznego*	Liczba budynków	Liczba lokali przeznaczonych na najem mieszkalny	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny
Bardzo dobry	1	20	0

Dobry	5	21	1
Dostateczny	21	99	36 (w tym pomieszczenie tymczasowe i mieszkanie chronione)
Zły	0	0	0
Ogółem	27	140	37

* W tabeli nr 3 przez użyte określenia rozumie się:

stan bardzo dobry (zużycie do 15%) - budynki niewymagające remontów, modernizacji, bieżących napraw i konserwacji;

stan dobry (zużycie 16-25%) - budynki wymagające bieżących napraw i konserwacji;

stan dostateczny (zużycie 26-50%) - budynki wymagające remontów i modernizacji;

stan zły (zużycie powyżej 51%) - budynki do kapitalnego remontu.

Do budynków w bardzo dobrym stanie technicznym zaliczono budynek przy ul. Ulbrycha 1B.

Do budynków w dobrym stanie technicznym zaliczono następujące budynki: Centralna 309, Batorego 1, Uczniowska 3, Żorska 99, oraz 4 lokale w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Powstańców 5.

Do budynków w dostatecznym stanie technicznym zaliczono następujące budynki: Gliwicka 51, Gliwicka 52, Gliwicka 56, Gliwicka 65, Grzegorzcyka 1, Grzegorzcyka 4, Grzegorzcyka 5, Matejki 1, Powstańców 15, Żorska 19, Majakowskiego 8, Długosza 40, Długosza 41, Długosza 43, Długosza 48, Klonowa 10, Norwida 4, Szkolna 75, Cegielniana 14, Klubowa 34, Wiosny Ludów 8.

Struktura mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze w zależności od roku budowy

Tabela nr 4

Wiek budynków	Liczba budynków	Udział procentowy
do 50 lat	4	15%
od 51 do 100 lat	19	70%
powyżej 100 lat	4	15%

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze

Tabela nr 5

Lata	Liczba lokali przeznaczonych na najem mieszkalny	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	Liczba lokali ogółem
2020	130	47	177
2021	130	47	177
2022	130	49	179
2023	132	50	182
2024	132	50	182

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze w poszczególnych latach

Tabela nr 6

Lata	Stan bardzo dobry		Stan dobry		Stan dostateczny		Stan zły	
	Najem mieszcz.	Najem socjalny	Najem mieszcz.	Najem socjalny	Najem mieszcz.	Najem socjalny	Najem mieszcz.	Najem socjalny
2020	20	-	14	20	96	27	-	-
2021	20	-	14	20	96	27	-	-
2022	20	-	14	21	96	28	-	-
2023	22	-	14	22	96	28	-	-
2024	22	-	14	22	96	28	-	-

Rozdział 2.

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

§ 4. Głównym celem Programu jest zapewnienie prawidłowego i bezpiecznego użytkowania budynków oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze.

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

§ 6. 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 zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz do poprawy warunków mieszkaniowych.

§ 7. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany realizacji planu remontów i modernizacji budynków na lata 2020-2024. Szczegółowe potrzeby remontowe określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków.

§ 8. 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 2020-2024

Tabela nr 7

2020r.		
L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Zakres rzeczowy remontu lub modernizacji
1.	ul. Gliwicka 65	docieplenie elewacji budynku
2.	ul. Uczniowska 3	docieplenie i remont dachu
3.	ul. Grzegorzcyka 5	remont i docieplenie elewacji budynku
4.	ul. Gliwicka 52	docieplenie i remont dachu
5.	ul. Długosza 48	docieplenie elewacji budynku

Tabela nr 8

2021r.		
L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Zakres rzeczowy remontu lub modernizacji
1.	ul. Grzegorzcyka 1	docieplenie elewacji budynku
2.	ul. Powstańców 15	remont dachu
3.	ul. Matejki 1	remont dachu
4.	ul. Szkolna 75	docieplenie elewacji budynku
5.	ul. Gliwicka 65	modernizacja systemu ogrzewania budynku

Tabela nr 9

2022r.		
L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Zakres rzeczowy remontu lub modernizacji
1.	ul. Powstańców 15	docieplenie elewacji budynku
2.	ul. Grzegorzcyka 1	modernizacja systemu ogrzewania budynku
3.	ul. Klubowa 34	docieplenie elewacji budynku
4.	ul. Centralna 309	docieplenie elewacji budynku
5.	ul. Gliwicka 51	docieplenie elewacji budynku

Tabela nr 10

2023r.		
L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Zakres rzeczowy remontu lub modernizacji

1.	ul. Matejki 1	docieplenie elewacji budynku
2.	ul. Długosza 40	docieplenie elewacji budynku
3.	ul. Klubowa 34	remont przydomowej oczyszczalni ścieków
4.	ul. Żorska 99	docieplenie elewacji budynku
5.	ul. Gliwicka 51	docieplenie i remont dachu

Tabela nr 11

2024r.		
L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Zakres rzeczowy remontu lub modernizacji
1.	ul. Majakowskiego 8	docieplenie dachu i elewacji budynku
2.	ul. Gliwicka 52	docieplenie elewacji budynku
3.	ul. Żorska 19	docieplenie elewacji budynku
4.	ul. Długosza 41	docieplenie elewacji budynku
5.	ul. Gliwicka 56	remont dachu

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§ 9. W okresie obowiązywania Programu dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali przeznaczonych na najem mieszkalny przy ul. Powstańców 5, wchodzących w skład istniejącej wspólnoty mieszkaniowej.

§ 10. W pozostałych budynkach, w latach 2020-2024 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze, gdyż przeznaczone są one do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego i mieszkalnego lokalu.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Kierunek polityki czynszowej w gminie powinien zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby zmniejszyć dopłaty z budżetu Miasta Orzesze do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 12. Wysokość czynszu za najem mieszkalny i socjalny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze, jest ustalana w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Orzesze.

§ 13. Miesięczny czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany jest na podstawie stawki bazowej czynszu, z zastosowaniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a tym samym podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

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

§ 15. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstawania czynników przedstawionych w §14.

§ 16. Najemca jest zobowiązany uiścić czynsz wraz z opłatami związanymi z eksploatacją mieszkania miesięcznie z góry, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca, za który przypada należność, do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

§ 17. 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:

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

§ 18. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, ustalone w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Orzesze.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2020-2024

§ 19. Zarządcą mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu, który ma na celu realizowanie Programu w zakresie:

- 1) utrzymania w należytych stanie technicznym budynków komunalnych i lokali mieszkalnych,
- 2) obsługi eksploatacyjnej budynków,
- 3) obsługi finansowo-księgowej,
- 4) zawieranie umów z najemcami.

§ 20. Zakłada się możliwość, że jedynym zarządcą mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze w okresie objętym Programem może zostać Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu. W pozostałym zakresie przyjmuje się, że w latach 2020-2024 nie nastąpi istotna zmiana modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 21. W zarządzanych zasobach jest jedna wspólnota mieszkaniowa. Wspólnota mieszkaniowa wpłaca środki finansowe na fundusz remontowy i podejmuje działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynku. Miasto Orzesze będzie partycypować zgodnie z posiadanym 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

§ 22. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024 będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem mieszkalny i socjalny lokali oraz najem lokali użytkowych,
- 2) dotacje z budżetu Miasta,
- 3) zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- 4) inne źródła finansowania przewidziane obowiązującymi przepisami prawa.

2. Ponadto należy rozważyć możliwość dalszego pozyskania środków zewnętrznych na potrzeby mieszkaniowe Miasta Orzesze.

§ 23. 1. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżetu Miasta. Znacznym problemem są zaległości najemców w opłatach z tytułu najmu mieszkalnego i socjalnego lokali. Na wzrost zadłużenia wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna, wywóz odpadów komunalnych).

2. Miasto ze swojej strony deklaruje pomoc poprzez:

- 1) możliwość przeniesienia najemców do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej lub do lokali o obniżonym standardzie na zasadzie porozumienia stron,
- 2) możliwość ubiegania się o dodatki mieszkaniowe oraz dodatki energetyczne,
- 3) w uzasadnionych przypadkach możliwość rozłożenia zaległości czynszowych na dogodne raty.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze, koszty zarządu nieruchomością wspólną, a także wydatki inwestycyjne

§ 24. Tabela nr 12 przedstawia 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.

§ 25. 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 12

Lata	Ogółem	Rodzaj kosztów z zł				
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Zarząd nieruchomością wspólną	Inwestycje
2020	1 770 200	1 180 000	430 000	150 000	10 200	-
2021	1 845 600	1 195 000	480 000	160 000	10 600	-
2022	1 880 900	1 210 000	495 000	165 000	10 900	-
2023	1 919 200	1 230 000	510 000	168 000	11 200	-
2024	2 031 500	1 300 000	170 000	170 000	11 500	-

Rozdział 8.

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

§ 26. Przewiduje się iż poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Orzesze zostanie osiągnięta poprzez:

- 1) 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 rozpatrywane będą wnioski osób zainteresowanych zamianą lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta.
- 2) Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku m. in. poprzez informowanie o możliwości skorzystania z pomocy społecznej, ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub o obniżenie czynszu.
- 3) Zmniejszenie liczby dłużników poprzez podejmowanie czynności mających na celu skuteczną windykację należności czynszowych.

§ 27. W latach 2020-2024 dopuszcza się możliwość sprzedaży mieszkań jedynie w budynku istniejącej wspólnoty mieszkaniowej.