

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW

z dnia 2017 r.

w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ostrzeszów na lata 2018– 2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska Ostrzeszów uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ostrzeszów na lata 2018 – 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ

Mariusz Witek
mgr inż. Mariusz Witek

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dnia 2017 r.

w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ostrzeszów na lata 2018– 2022

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) rada gminy ma obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Powołano zespół, który opracował Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ostrzeszów na lata 2018– 2022.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując zasób gminy, poprzez inwestycje, rozbudowę zasobu oraz pozyskiwanie lokali z innych zasobów. Opracowanie planu w dużej mierze pozwoli też na przyjęcie odpowiedniej strategii rozwoju gminnego mieszkalnictwa poprzez podjęcie działań w celu utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym oraz dokonywanie remontów w istniejących obiektach.

Wobec powyższego podjęcie przedłożonej uchwały jest zasadne i konieczne.

BURMISTRZ

mgr inż. Mariusz Witek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OSTRZESZÓW NA LATA 2018-2022

Rozdział I

Postanowienia ogólne

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ostrzeszów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.). Program stanowi realizację zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy), jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym. Program mieszkaniowy na lata 2018-2022 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 budynków 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 obniżenia 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 wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

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

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi:

- lokale stanowiące własność Gminy Ostrzeszów
- lokale stanowiące własność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "Z.G.M." Sp. z o.o.

Mieszkaniowy zasób Gminy Ostrzeszów na dzień 30.09.2017r. obejmuje:

Lp	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia [m ²]
1	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy	20	1051,91
2	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Spółki	165	7644,03
3	Lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność Spółki	13	573,57
4	Lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność Gminy	3	444,24
5	Lokale mieszkalne w budynkach, w których funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy	165	7554,31
6	Lokale mieszkalne w budynkach, w których funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Spółki	42	2067,11
7	Lokale socjalne w budynkach stanowiących własność Gminy	8	235,66
8	Lokale socjalne w budynkach stanowiących własność Spółki	10	192,41

2. Zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach związana jest z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych na rzecz najemców, zmianą statusu lokali

mieszkalnych na socjalne, adaptacją budynków przekazanych na rzecz zasobu mieszkaniowego na lokale mieszkalne, adaptacją powierzchni niemieszkalnych na potrzeby mieszkaniowe oraz budową mieszkań komunalnych.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Ostrzeszów na lata 2018-2022 przedstawia się następująco:

Lp	ROK	GMINA		SPÓŁKA	
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	Lokale komunalne	Lokale socjalne
1	2018	182	8	208	10
2	2019	197	8	208	10
3	2020	195	10	234	10
4	2021	193	10	233	16
5	2022	191	10	232	16

3. Stan techniczny budynków należących do zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniony jest od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Substancja mieszkaniowa będąca w zasobach mieszkaniowych jest w większości substancją starą. Najwięcej jest budynków przedwojennych, drugą grupę stanowią budynki wybudowane w latach 1945 – 1999. Nowych budynków wybudowanych po roku 2000 jest niewiele bo zaledwie 4.

Rozdział III

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

1. Remonty i modernizacja stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy będą wykonywane sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych.

2. Remonty budynków powinny sprowadzać się do:

a) utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia,

b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków,

c) zapewnienia użytkowania budynków oraz urządzeń związanych z budynkami zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji należy uwzględnić wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

4. Przewiduje się sukcesywne wykonywanie następujących remontów w okresie 2018-2022

Rodzaj remontu, modernizacji	2018	2019	2020	2021	2022
Wymiana pokryć dachowych	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Wymiana obróbek blacharskich	3-4 bud.	3-4 bud.	3-4 bud.	3-4 bud.	3-4 bud.
Przebudowa kominów	3-4 bud.	3-4 bud.	3-4 bud.	3-4 bud.	3-4 bud.
Docieplenie ścian budynku	6 bud.	4 bud.	4 bud.	4 bud.	4 bud.
Odnowienie elewacji	3 bud.	3-4 bud.	1-2 bud.	1-2 bud.	1-2 bud.
Wymiana stolarki okiennej	40 szt.	40 szt.	40 szt.	40 szt.	40 szt.
Wymiana stolarki drzwiowej	16 lok.	12 lok.	10 lok.	10 lok.	10 lok.
Przebudowa pieców	10 lok.	10lok.	10 lok.	10 lok.	10 lok.
Malowanie korytarzy i klatek schodowych	3-4 bud.	3-4 bud.	3-4 bud.	3-4 bud.	3-4 bud.
Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej	10 lok.	10lok.	10 lok.	10 lok.	10 lok.
Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu	6 lok.	10 lok.	8 lok.	10 lok.	5 lok.
Wymiana instalacji odgromowej	2 bud.	2 bud.	1-2 bud.	1-2 bud.	1-2 bud.
Budowa pomieszczeń gospodarczych na opał	1 bud.	1 bud.	1 bud.	-	-

5. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

- a) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
- b) zahamowanie procesu degradacji budynków co pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Ostrzeszów może nastąpić na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Ostrzeszów odbywa się na podstawie:

-Uchwały nr XXVI/160/2016 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 grudnia 2016r. w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych i udzielenie bonifikaty,

- Uchwały nr XXVIII/172/2017 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 23 lutego 2017r. w sprawie: zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Ostrzeszów oraz warunków udzielania bonifikat.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółki odbywa się na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników, którym jest Burmistrz Miasta i Gminy.

4. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków.

5. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach obowiązywania programu kształtować się będzie na następującym poziomie:

- rok 2018: Miasto i Gmina Ostrzeszów – 2 lokale, Spółka – 1 lokal
- rok 2019: Miasto i Gmina Ostrzeszów – 2 lokale, Spółka – 1 lokal
- rok 2020: Miasto i Gmina Ostrzeszów – 2 lokale, Spółka – 1 lokal

- rok 2021: Miasto i Gmina Ostrzeszów – 2 lokale, Spółka – 1 lokal
- rok 2022: Miasto i Gmina Ostrzeszów – 2 lokale, Spółka – 1 lokal.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.
2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrzeszów opłacają czynsz najmu lokalu liczony z m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
3. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej określa Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów w drodze zarządzenia.
 - 3.1. Podwyższenie czynszu może być dokonane przez Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów tylko raz w roku.
 - 3.2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w zasobie.
4. Ustala się następujące obniżki stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych:
 - 1) lokal bez łazienki - 4 %
 - 2) lokal bez kanalizacji - 4 %
 - 3) lokal bez wc - 4 %
 - 4) lokal bez urządzeń wodociagowych - 4 %
 - 5) lokal bez c.o.- 4 %
 - 6) lokal na poddaszu - 4 %
 - 7) lokal z ciemną kuchnią- 4 %
 - 8) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 10 %
 - 9) lokal położony poza granicami miasta:
 - rok zakończenia budowy przed 2000 rokiem – 20%

- rok zakończenia budowy po 2000 roku– 10%

Obniżki, o których mowa wyżej, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu będą zastosowane w przypadku wybudowania nowych budynków przez ZGM Sp. z o.o.

6. Dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² można ustalić stawkę czynszu w drodze przetargu.

Rozdział VI

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

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrzeszów prowadzony jest przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej” Z.G.M.” Sp. z o.o. w Ostrzeszowie – spółkę prawa handlowego utworzonej ze 100% udziałem Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności :

- a) gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej,
- b) gospodarowanie posiadanymi lokalami użytkowymi, a w szczególności ich wynajmowanie,
- c) sprzedaż i nabywanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu,
- e) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- f) budowa domów mieszkalnych i lokali użytkowych,
- g) gospodarowanie terenami przydomowymi i garażami.

3. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej” Z.G.M.” Sp. z o.o. w Ostrzeszowie zarządza mieszkaniowym zasobem Gminy, w skład którego wchodzi:

- zasób stanowiący własność Gminy Ostrzeszów,
- zasób stanowiący własność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej ”Z.G.M.” Sp. z o.o.

Spółka zarządza ponadto zasobem stanowiącym własność wspólnot mieszkaniowych.

4. Na lata 2018-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2018-2022 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) przychody z czynszów za lokale socjalne,
- 4) przychody z najmu garaży,
- 5) przychody finansowe,
- 6) środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizację,
- 2) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę zasobu lokali budownictwa mieszkalnego,
- 3) fundusze specjalne lub inne fundusze publiczne.

Rozdział VIII

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

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach 2018–2022 szacowana jest na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

Planowana wysokość wydatków w latach 2018-2022

Rodzaj wydatków	2018	2019	2020	2021	2022
	w tys. zł				
Koszty bieżącej eksploatacji	500	505	545	550	555
Koszty remontów	300	320	340	360	365
Koszty modernizacji	60	70	80	80	80
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	956	960	965	970	975
Wydatki inwestycyjne	400	700	2000	500	100

Rozdział IX

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zmierzające do:

- a) dążenia do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- b) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom w celu dostosowania wielkości mieszkania do wielkości rodzin i ich sytuacji materialnej,

- c) podziału lokali mieszkalnych o dużej powierzchni użytkowej na mniejsze,
- d) obniżenia kosztów eksploatacyjnych,
- e) prowadzenia remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót poprawiających standard nieruchomości,
- f) zwiększenia powierzchni mieszkalnej poprzez adaptację na potrzeby mieszkalne powierzchni niemieszkalnych takich jak : strychy, suszarnie, pralnie itp.
- g) windykcji i obniżania zaległości czynszowych,
- h) wydzielania z mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych.

2. W zakresie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali najemcom należy proponować lokal o podobnym standardzie.

3. Pozyskiwać środki na poszerzenie zasobu mieszkaniowego poprzez podejmowanie działań sprzedaży lokali znajdujących się w zasobie na rzecz najemców, oraz zbycia budynków w złym stanie technicznym i przeznaczeniu tych środków na budowę nowych mieszkań komunalnych.

BURMISTRZ

mgr inż. Mariusz Witek