

z dnia 16 czerwca 2014 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA USTROŃ**

z dnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ustroń
na lata 2014 – 2020**

Na podstawie 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 (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.).

Rada Miasta Ustroń uchwała:

§ 1.

Uchwalić Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ustroń na lata 2014 – 2020 - stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta.

§ 3.

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

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miasta Ustroń

z dnia.....2014 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA USTRÓŃ NA LATA 2014 – 2020

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Ustroń

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ustroń zwany dalej „Programem” ma na celu zapewnienie efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi Miasta Ustroń. Ustala on formy tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie dostarczenia lokali socjalnych i komunalnych. Program opracowany jest na okres 6 lat, tj. VI 2014 roku do VI 2020 roku.

§ 2.

Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń kształtuje się następująco:

1. Lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja lokali socjalnych	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m²
1	ul. Daszyńskiego 52	18	643,25
2	ul. Konopnickiej 20	4	87,40
3	ul. Konopnickiej 38	19	418,41
4	ul. Kuźnicza 5	17	292,81
5	ul. 3 Maja 16	24	810,18
6	ul. Wantuły 47	3	74,62
Razem		85	2 326,67

Średnia wielkość lokalu socjalnego: 27,37 m².

2. Lokale komunalne:

Lp.	Lokalizacja lokali komunalnych	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m²
1	ul. Chabrów 12	18	708,70
2	ul. Cieszyńska V	18	812,19
3	ul. Cieszyńska VII	20	972,27
4	ul. Daszyńskiego 54	9	605,02
5	ul. Graniczna 25	4	157,60
6	ul. Łączna 58	2	167,24
7	ul. Lipowska 127	2	131,08
8	ul. 9 Listopada 13	5	188,90
9	ul. 3 Maja 68	1	46,13
10	ul. Papiernia 4	5	203,81
11	ul. Szkolna 1	3	124,50
12	ul. Szpitalna 33	2	138,06

	Razem	89	4 255,50
--	--------------	-----------	-----------------

Średnia wielkość lokalu komunalnego: 47,82 m².

§ 3.

Ocena stanu technicznego lokali mieszkalnych.

Stan zasobów mieszkaniowych gminy na dzień sporządzania Programu stanowi 18 budynków mieszkalnych, w tym:

- 12 budynków komunalnych (w tym 3 lokale przy szkole, 2 lokale przy przedszkolu),
- 6 budynków socjalnych (w tym 3 lokale socjalne wynajęte w budynku SM „Zacisze”).

W roku bieżącym planowane jest oddanie do użytku kolejnych 9 lokali komunalnych w adaptowanym na ten cel budynku przy ul. Daszyńskiego 64. Łącznie stanowić to będzie 183 lokale mieszkalne.

Na dzień dzisiejszy stan wszystkich obiektów jest zadowalający, na wszystkich obiektach prowadzone są prace mające na celu doprowadzenie do nie pogorszenia stanu technicznego. Na bieżąco wykonywane są remonty kominarskie polegające na dobudowie przewodów kominowych wentylacyjnych. Z większych obiektów do dokończenia procesu dostosowywania starych budynków do obowiązujących przepisów (w zakresie kominarskim) pozostał jeszcze budynek przy ul. Konopnickiej 38. W budynkach, w których występują różne urządzenia do użytku wspólnego w przypadku kotłowni - wszystkie zostały zmodernizowane (łącznie z budynkami usługowymi). Na bieżąco wymieniane na nowe są urządzenia gazowe w lokalach, przy czym w przypadku pieców gazowych od kilku lat stosowane są wyłącznie te z zamkniętą komorą spalania (zwiększanie bezpieczeństwa). Zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynki mieszkalne wielorodzinne powinny być wyposażone w instalację telekomunikacyjną, a w miarę potrzeby również w instalacje, takie jak: telewizji przemysłowej, sygnalizacji dzwonekowej lub domofonowej. Miasto Ustroń w miarę posiadanych środków finansowych dostosowuje sukcesywnie budynki do wymaganych warunków.

Największym problemem, związanym bezpośrednio z wiekiem budynków i stosowanymi przy ich budowie technologiami, jest zawilgocenie budynków i lokali, na to ostatnie wpływ ma również niewłaściwa eksploatacja przez najemców. W przyszłości należy rozważyć także podniesienie standardu lokali socjalnych poprzez budowę sanitariatów i likwidację pieców kaflowych.

Instalacje elektryczne w wielu lokalach nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji, ale spełniają określone przepisami prawa normy i nadają się do eksploatacji, jednakże w miarę potrzeb są regularnie wymieniane w lokalach mieszkalnych oraz modernizowane w częściach wspólnych.

Lp.	Lokalizacja budynku	Rok budowy	Instalacja CO
1	ul. Daszyńskiego 52	1886	brak
2	ul. Konopnickiej 20	1933	brak
3	ul. Konopnickiej 38	1934	brak
4	ul. Kuźnicza 5	1964	brak
5	ul. 3 Maja 16	1889	brak
6	ul. Chabrów 12	1970	etażowe
7	ul. Cieszyńska V	1952	kotłownia
8	ul. Cieszyńska VII	1952	kotłownia
9	ul. Daszyńskiego 54	1886	etażowe 5 z 8 lokali
10	ul. Graniczna 25	koniec lat 60	etażowe
11	ul. Łączna 58	1930	brak
12	ul. Lipowska 127	koniec XVIII w.	etażowe
13	ul. 9 Listopada 13	1891	brak
14	ul. 3 Maja 68	1913	etażowe

15	ul. Papiernia 4	1861	brak
16	ul. Szkolna 1	1971	kotłownia
17	ul. Szpitalna 33	1930	brak
18	ul. Wantuły 47	Lok. wynajmowane od SM „Zacisze”	ciepłownia

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków

§ 4.

1. Analiza potrzeb.

Lista rodzin oczekujących na lokale na dzień 1.06.2014 r. przedstawia się następująco:

- 1) lista osób oczekujących na wynajem na czas nieoznaczony (lokal komunalny) - **8 rodzin**, z czego 3 oczekują na zamianę (już posiadają lokal),
- 2) lista osób oczekujących na wynajem lokalu socjalnego - **31 rodzin**,
- 3) lista osób oczekujących na lokal socjalny na mocy wyroku sądowego - **3 rodziny (eksmisje)**,
- 4) lista osób oczekujących na pomieszczenie tymczasowe - **5 rodzin**,
- 5) lista osób zakwalifikowanych do adaptacji - **9 rodzin**.

2. Plan remontów i modernizacji.

W zasobie mieszkaniowym Miasta Ustroń brak jest budynków zagrożonych złym stanem technicznym i koniecznością rozbiórki. Prace remontowe przewidziane do wykonania wynikają z zaleceń ujętych w protokołach z okresowych przeglądów budowlanych, a harmonogram ich realizacji jest planem inwestowania w nieruchomości zasobu celem poprawy ich stanu technicznego, funkcjonalności, większej efektywności ekonomicznej lub po prostu poprawy stanu technicznego celem nie dopuszczenia do jego pogorszenia się. Poza tym część remontów wynika z bieżących przeglądów technicznych, które są realizowane w miarę posiadanych środków finansowych.

3. Harmonogram modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń na lata 2014 - 2020:

Lp.	Lokalizacja	Zakres prac	Rok realizacji
1	ul. Daszyńskiego 54	- podział lokalu na 2 mniejsze, - remont elewacji budynku z częściową wymianą okien i podbitki, - wykonanie dojazdu, chodników i parkingu;	2014 - 2015 2015 2016
2	ul. Chabrów 12	- modernizacja części balkonów, - modernizacja instalacji RTV, - wymiana dwufunkcyjnych pieców gazowych; - wykonanie nowego dojazdu do budynku;	2014 2015 – 2016 2015 - 2016 2015 - 2016
3	ul. Cieszyńska V	- ocieplenie budynku wraz z częściową wymianą okien, remont wejść do budynku, wykonanie pionów teletechnicznych,	2014
4	ul. Cieszyńska VII	- ocieplenie budynku wraz z częściową wymianą okien, remont wejść do budynku, wykonanie pionów teletechnicznych,	2014
5	ul. Konopnickiej 38	- wymiana pokrycia płd. części dachu, - wykonanie drenażu wzdłuż ściany frontowej i zaizolowanie ścian piwnic;	2014 2015 – 2020

		- remont sanitariatów	2017
6	ul. Graniczna 25	- remont końcówek płatwi i murlat, - wykonanie drogi dojazdowej do budynku;	2015 – 2019
7	ul. 9 Listopada 13	- wymiana pokrycia dachu, zabezpieczenie krokwi, wzmocnienie i pomalowanie rynien i rur spustowych; - remont elewacji	2014 2016
8	ul. Konopnickiej 20	- wykonanie izolacji zewnętrznych ścian fundamentowych, prace naprawcze elewacji i schodów wewnętrznych; - remont sanitariatów	2015 – 2016 2018
9	ul. Daszyńskiego 52	- remont elewacji budynku, remont wejść do budynku, izolacja ścian fundamentowych	2015 - 2019
10	ul. 3 Maja 16	- wykonanie wiaty śmietnikowej i utwardzenie drogi dojazdowej do śmietnika, - wykonanie izolacji ścian fundamentów, wymiana okien w piwnicach, - remont kapitalny budynku (wymiana instalacji części wspólnych, remont korytarzy i sanitariatów, odnowienie elewacji);	2014 - 2015 2015 - 2016 2018 - 2020
11	ul. Daszyńskiego 64	- wykonanie adaptacji budynku biurowego na budynek mieszkalny wielorodzinny;	2014
12	ul. Kuźnicza 5	- uzupełnienie tynków na kominach wolnostojących, remont części wspólnych budynku, odnowienie elewacji;	2014 - 2020
13 ¹	Ustroń	- adaptacja zakupionego budynku na cele mieszkaniowe – 10 lokali komunalnych;	do 2017
14 ¹	Ustroń	- adaptacja zakupionego budynku na cele mieszkaniowe – 15 lokali socjalnych;	do 2020

¹ W okresie obowiązywania programu Miasto Ustroń planuje dokonać zakupu dwóch budynków z przeznaczeniem na lokale mieszkalne lub socjalne.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2014 - 2020

§ 5.

W latach 2014 – 2020 planuje się sprzedaż budynku przy ul. Łącznej 58.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Stawkę bazową czynszu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2014 poz. 150). Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

2. Od dnia podjęcia Programu ustala się następujące czynniki obniżające/podwyższające stawkę bazową czynszu:

Tabela I:

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej czynszu
1	Położenie budynku	

1.1	Położenie na peryferiach Miasta (wyłącznie ul. Łączna 58)	3%
2	Położenie lokalu w budynku	
2.1	Mieszkanie na poddaszu	3%
2.2	Wejście do mieszkania prosto z galerii	2%
3	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	
3.1	brak instalacji centralnego ogrzewania	10%
3.2	brak łazienki w lokalu	10%
3.3	brak WC w lokalu	10%
3.4	brak instalacji gazowej w lokalu	10%
4	Ogólny stan techniczny budynku	
4.1	wymiana przez najemcę okna o pow. powyżej 1 m ²	5% za każde okno przez okres 5 - ciu lat
4.2	wymiana przez najemcę: instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, gazowej lub elektrycznej w całym mieszkaniu	po 5% za każdy rodzaj instalacji przez okres 5-ciu lat
4.3	wymiana przez najemcę drzwi wejściowych do mieszkania	5% przez 3 lata
4.4	wykonanie przez najemcę pieca kaflowego pokojowego	5% przez okres 5 - ciu lat

Tabela II:

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1	wymiana stolarki okiennej przez wynajmującego	5% za każde okno przez okres 5 - ciu lat
2	wymiana przez wynajmującego: instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, gazowej lub elektrycznej w całym mieszkaniu	po 5% za każdy rodzaj instalacji przez okres 5-ciu lat
3	wymiana przez wynajmującego drzwi wejściowych do mieszkania	5% przez 3 lata
4	wykonanie przez wynajmującego pieca kaflowego pokojowego	5% przez okres 5 - ciu lat
5	wymiana pokrycia dachowego na nowe	10% przez okres 5-ciu lat
6	wykonanie termomodernizacji całego budynku	15% przez okres 10 - ciu lat

3. W przypadku wystąpienia kilku czynników obniżających stawkę bazową czynszu dla danego lokalu, łączna wysokość obniżek nie może przekroczyć 43% stawki bazowej czynszu.

4. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 5.

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

§ 7.

1. Mieszkaniowym zasobem Miasta Ustroń zarządza Burmistrz Miasta przy pomocy Urzędu Miasta.

2. Merytorycznie za całość spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Ustroń odpowiada Wydział Mieszkaniowy, ewidencje księgowe prowadzone są przez Wydział Finansowy.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ustroń.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. Dochody budżetu Miasta Ustroń zaplanowane w uchwale budżetowej.
2. Pozyskane środki pomocowe.

Rozdział 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 Miasta Ustroń, a także wydatki inwestycyjne

§ 9.

Lp	Zakres kosztów w tys. zł	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Wydatki na remonty, modernizacje i inwestycje	1.215	400	600	500	1.300	1.000	1.000

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10.

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontów czy modernizacji.

§ 11.

Planowana sprzedaż lokali.

Planuje się sprzedaż budynku przy ul. Łącznej 58.