

**UCHWAŁA NR XXII/185/2012
RADY MIASTA I GMINY W PILICY**

z dnia 12 lipca 2012 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 z późn.zm.) i art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn.zm.) Rada Miasta i Gminy w Pilicy

uchwała:

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (załącznik Nr 1).
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na kolejne lata (załącznik Nr 2).
3. Planowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach (załącznik Nr 3).
4. Zasady polityki czynszowej (załącznik Nr 4).
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy (załącznik Nr 5).
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (załącznik Nr 6).
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (załącznik Nr 7).
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (załącznik Nr 8).

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 3

Traci moc Uchwała Nr XXI/175/2012 Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 4

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

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy

Jan Pająk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/185/2012

Rady Miasta i Gminy w Pilicy

z dnia 12 lipca 2012 r.

PROGNOZA I WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2012-2016

BUDYNKI

KOMUNALNE

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszk ań	Pow. użytk.	Stan technicz ny	2012	2013	2014	2015	2016
					Ilość mieszkań/ pow. użyt.	Ilość mieszkań/ pow. użyt.	Ilość mieszkań/ pow. użyt.	Ilość mieszkań/ pow. użyt.	Ilość mieszkań/ pow. użyt.
1.	Pilica Pl. Mickiewicz nr 49	3	128,88	Średnio- zły	3/128,88				
2.	Pilica ul. Wolności nr 7	3	90,35	Średnio- zły	3/90,35	3/90,35			
3.	Pilica ul. Senatorska nr 3	2	44,41	Średnio- dobry	2/44,41	2/44,41	2/44,41	2/44,41	2/44,41
4.	Sławniów ul. Długa nr 6	9	384,48	Średnio- zły	9/384,48				
5.	Sławniów ul. Długa nr 8	12	387,29	Średnio- zły	12/387,29				
6.	Sławniów ul. Długa nr 10	12	460,12	Średnio- zły	12/460,12				
7.	Sławniów ul. Długa nr 12	12	449,62	Średnio- zły	12/449,62				
8.	Wierbka ul. Kochanowskiego nr 12	1	47,76	Średnio- zły	1/47,76	1/47,76			
9.	Wierbka ul. Kochanowskiego nr 14	1	47,84	Średnio- zły	1/47,84	1/47,84			
10.	Wierbka ul. Kościelna nr 8	3	195,41	Średnio- zły	3/195,41	3/195,41			
11.	Wierbka ul. Główna nr 120	6	234,27	Średnio- zły	6/234,27				
12.	Wierbka ul. Główna nr 127	1	37,24	Średnio- dobry	1/37,24	1/37,24			
13.	Wierbka ul. Główna nr 129	6	269,6	Średnio- dobry	6/269,60				
14.	Wierbka ul. Główna nr 131	1	48,75	Średnio- dobry	1/48,75	1/48,75			
15.	Wierbka ul. Zielona nr 6	2	58,3	Zły	2/58,30	1/28,80	1/29,50		
16.	Wierbka ul. Zielona nr 14	3	82,82	Zły	1/28,06	2/53,76			
17.	Wierbka ul. Zielona nr 16	1	27,57	Zły	1/27,57	1/27,57			
18.	Wierbka ul. Zielona nr 18	4	104,98	Zły	1/29,02	2/52,46	1/23,50		
19.	Wierbka ul.	1	27,32	Zły	1/27,32	1/27,32			

	Zielona nr 24								
20.	Kidów ul. Starowiejska nr 11	2	55,2	Średnio- dobry	2/55,20	2/55,20	2/55,20	2/55,20	2/55,20

Rada Miasta i Gminy w Pilicy nie wydzieliła zasobów lokali socjalnych, ponieważ zasoby mieszkaniowe gminy są o niskim standardzie i w większości nie posiadają wyposażenia technicznego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/185/2012

Rady Miasta i Gminy w Pilicy

z dnia 12 lipca 2012 r.

**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCA ZE STANU
TECHNICZNEGO BUDYNKÓW, LOKALI, Z PODZIAŁEM NA LATA 2012-2016**

Lp.	Adres budynku	2012	Tyś. zł	2013	Tyś. zł	2014	Tyś. zł	2015	Tyś. zł	2016	Tyś. zł
1.	Pilica Pl. Mickiewicza nr 49	Naprawa inst. elektrycznej	4								
2.	Pilica ul. Wolności nr 7	Częściowa wymiana okien	5	Naprawa dachu	25						
3.	Pilica ul. Senatorska nr 3							Wymiana drzwi	10	Pomalowanie klatki schodowej, naprawa instalacji elektrycznej	20
4.	Sławniów ul. Długa nr 6	Częściowa wymiana okien, wymiana podłóg, pomalowanie klatki schodowej	16								
5.	Sławniów ul. Długa nr 8	Częściowa wymiana okien i drzwi, pomalowanie klatki schod.	15								
6.	Sławniów ul. Długa nr 10	Wymiana podłóg okien i drzwi w mieszk., pomalowanie klatki schod.	15								
7.	Sławniów ul. Długa nr 12	Wymiana drzwi wej. do mieszk. pomalowanie klatki schodowej	12								
8.	Wierbka ul. Kochanowskiego nr 12			Wymiana okien	10						
9.	Wierbka ul. Kochanowskiego nr 14	Wymiana podłóg w mieszk. wymiana drzwi	15	Wymiana drzwi	10						
10.	Wierbka ul. Kościelna nr 8	Naprawa inst. elektrycznej	3	Wymiana okien	13						
11.	Wierbka ul. Główna nr 120	Naprawa inst. elektrycznej, wykonanie kanalizacji	12								
12.	Wierbka	Wymiana okien	8								

	ul. Główna nr 127										
13.	Wierbka ul. Główna nr 129	Naprawa inst. elektrycznej	4								
14.	Wierbka ul. Główna nr 131	Wymiana okien	10								
15.	Wierbka ul. Zielona nr 6	Częściowa wymiana okien	8	Wymiana schodów	6	Naprawa dachu Naprawa inst. Elektrycznej	31,5				
16.	Wierbka ul. Zielona nr 14	Wymiana podłóg i okien	15	Naprawa dachu	8						
17.	Wierbka ul. Zielona nr 16	Wymiana okien	5	Naprawa dachu	10						
18.	Wierbka ul. Zielona nr 18	Częściowa wymiana okien	5	Naprawa dachu Wymiana schodów	14						
19.	Wierbka ul. Zielona nr 24	Wymiana drzwi i okien	8								
20.	Kidów ul. Starowiejs ka	Częściowa wymiana drzwi	3	Częściowa wymiana okien	7	Pomalowanie klatki schodowej, częściowa wymiana okien	20	Naprawa dachu	24	Częściowa wymiana drzwi i naprawa instalacji elektr.	12

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/185/2012

Rady Miasta i Gminy w Pilicy

z dnia 12 lipca 2012 r.

PLAN SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2012-2016

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali w danym budynku	2012	2013	2014	2015	2016
			Lokale do sprzedaży	Lokale do sprzedaży	Lokale do sprzedaży	Lokale do sprzedaży	Lokale do sprzedaży
1.	Pilica Pl. Mickiewicza nr 49	3	3				
2.	Pilica ul. Wolności nr 7	3		3			
3.	Pilica ul. Senatorska nr 3	2					
4.	Sławniów ul. Długa nr 6	9	9				
5.	Sławniów ul. Długa nr 8	12	12				
6.	Sławniów ul. Długa nr 10	12	12				
7.	Sławniów ul. Długa nr 12	12	12				
8.	Wierbka ul. Kochanowskiego 12	1		1			
9.	Wierbka ul. Kochanowskiego 14	1		1			
10.	Wierbka ul. Kościelna nr 8	3		3			
11.	Wierbka ul. Główna nr 120	6	6				
12.	Wierbka ul. Główna nr 127	1		1			
13.	Wierbka ul. Główna nr 129	6	6				
14.	Wierbka ul. Główna nr 131	1		1			
15.	Wierbka ul. Zielona nr 6	2		1	1		
16.	Wierbka ul. Zielona nr 14	3	1	2			
17.	Wierbka ul. Zielona nr 16	1		1			
18.	Wierbka ul. Zielona nr 18	4	1	2	1		
19.	Wierbka ul. Zielona nr 24	1		1			
20.	Kidów ul. Starowiejska nr 11	2					2

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXII/185/2012

Rady Miasta i Gminy w Pilicy

z dnia 12 lipca 2012 r.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst pierwotny: Dz. U. 2001r. Nr 71 poz. 733, tekst jednolity: Dz. U, 2005r. Nr 31 poz. 266) art.8 pkt. 1 . Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

- Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalają termin dłuższy, wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
- Podwyżka w wyniku której wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e ustawy
- Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) Stawka czynszowa ulega zwiększeniu w zależności od wyposażenia lokalu mieszkalnego:
 - do 20% za łazienkę
 - do 20% za w.c. w lokalu mieszkalnym
- 2) Stawka czynszowa ulega zmniejszeniu:
 - do 5% za brak wody w mieszkaniu
- 3) Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkaniowego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy.
- 4) Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresol i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.
- 5) Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiaru w świetle wyprawionych przegród pionowych (ścian) przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynku określonych polskimi normami.

W przypadku wspólnego użytkowania pomieszczeń powierzchnia pomieszczenia wspólnie użytkowanego jest podporządkowana w części do każdego z gospodarstw domowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej części zajmowanej wyłącznie przez dane gospodarstwo.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXII/185/2012

Rady Miasta i Gminy w Pilicy

z dnia 12 lipca 2012 r.

ZARZĄDZANIE LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA I GMINY PILICA

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym jak również do uzasadnienia inwestowania w nieruchomość.
2. Ustala się, iż rolę zarządcy mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Pilica pełni Zakład Usług Wodnych i Komunalnych w Pilicy.
3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zarządzaniu.
4. Zakres zadań został określony w statucie oraz w zleceniu administrowania i stanowi:
 - administrowanie zasobami mieszkalnymi
 - naliczanie i pobieranie czynszu za lokale mieszkalne oraz innych kosztów związanych z eksploatacją
 - prowadzenie wykazu lokali i najemców
 - prowadzenie księgi obiektu budowlanego
 - zlecenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości
 - zapewnienie dla nieruchomości dostaw energii elektrycznej, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości stałych
 - wykonanie bieżącej konserwacji napraw nieruchomości, a w szczególności dokonywanie napraw budynku
 - usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości własnymi siłami

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XXII/185/2012

Rady Miasta i Gminy w Pilicy

z dnia 12 lipca 2012 r.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Z uwagi na specyfikację budżetu miasta źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej zgodnie z ustawą o finansach publicznych są dochody miasta. Jednym ze składników są czynsze z zasobów mieszkaniowych gminy.

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XXII/185/2012

Rady Miasta i Gminy w Pilicy

z dnia 12 lipca 2012 r.

**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ
EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO
ZASOBU GMINY**

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	2012	2013	2014	2015	2016
		Tyś. zł.	Tyś. zł.	Tyś. zł.	Tyś. zł.	Tyś. zł.
1.	Pilica Pl. Mickiewicza nr 49	4				
2.	Pilica ul. Wolności nr 7	5	25			
3.	Pilica ul. Senatorska nr 3				10	20
4.	Sławniów ul. Długa nr 6	16				
5.	Sławniów ul. Długa 8	15				
6.	Sławniów ul. Długa nr 10	15				
7.	Sławniów ul. Długa nr 12	12				
8.	Wierbka ul. Kochanowskiego nr 12		10			
9.	Wierbka ul. Kochanowskiego nr 14	15	10			
10.	Wierbka ul. Kościelna nr 8	3	13			
11.	Wierbka ul. Główna nr 120	12				
12.	Wierbka ul. Główna nr 127	8				
13.	Wierbka ul. Główna nr 129	4				
14.	Wierbka ul. Główna nr 131	10				
15.	Wierbka ul. Zielona nr 6	8	6	31,5		
16.	Wierbka ul. Zielona nr 14	15	8			
17.	Wierbka ul. Zielona nr 16	5	10			
18.	Wierbka ul. Zielona nr 18	5	14			
19.	Wierbka ul. Zielona nr 24	8				
20.	Kidów ul. Starowiejska nr 11	3	7	20	24	12

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (w tys. zł.)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (bez opłat niezależnych)	165	175	194	202	207
2.	Koszty remontów	142	79	24	4	0
3.	Koszty modernizacji, inwestycji	21	24	27,5	30	32
4.	Koszty Zarządu nieruchomościami wspólnymi	22	17	3	0	0
5.	Koszty inwestycyjne nieruchomości wspólne	3	2	0,5	0	0

Podane kwoty wydatków są wartościami szacunkowymi opartymi o przewidywany wskaźnik inflacji oraz wzrastających cen materiałów budowlanych i mogą ulec zmianie.

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XXII/185/2012

Rady Miasta i Gminy w Pilicy

z dnia 12 lipca 2012 r.

**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W
SZCZEGÓLNOŚCI:**

Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

- 1) Przewidywane remonty budynków i lokali nie powodują konieczności zapewnienia zamian lokalu na czas remontu.

Planowana sprzedaż lokali

- 1) Planowaną sprzedaż lokali określa załącznik nr 3