



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 października 2020 r.

Poz. 7444

UCHWAŁA NR XXIV/339/20 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE

z dnia 22 października 2020 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyzna na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 611), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. 2020 r. poz. 1057),

Rada Miejska w Pszczynie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyzna na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pszczyny.

§ 3. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.

Przewodniczący Rady

Leszek Szczotka

Załącznik do uchwały Nr XXIV/339/20
Rady Miejskiej w Pszczynie
z dnia 22 października 2020 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2021-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu socjalnego (zwane dalej również lokalami socjalnymi) i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Pszczyna lub w inny sposób. Ilekroć w programie mowa o mieszkaniowym zasobie gminy Pszczyna, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy oraz będące w posiadaniu samoistnym gminy Pszczyna.

2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2021-2025, zmierzających do pozyskania lokali mieszkalnych oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

3. Gminny Program Rewitalizacji dla gminy Pszczyna na lata 2015-2023 przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Pszczynie nr XXXVII/404/17 z dnia 24 sierpnia 2017 r. nie wskazuje na konieczność dokonania zmian w dotychczasowym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna na lata 2016-2020 jak również nie zawiera konkretnych działań prowadzących do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów, dlatego nie było potrzeby ich ujmowania w niniejszym planie zgodnie z art. 21 ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Pszczyna w poszczególnych latach, z podziałem na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Pszczyna na lata 2021-2025 przedstawia tabela nr 1.

tabela nr 1								
Lata	Ilość budynków ogółem	W tym stanowiących własność	W tym niestanowiące własności	W tym stanowiących współwłasność	Ilość mieszkań ogółem	W tym ilość mieszkań w budynkach wspólnot	Lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego	Lokale będące przedmiotem umowy najmu tymczasowych pomieszczeń
31.12. 2021	62	59	2	1	555	83	101	8
31.12. 2022	57	54	2	1	513	81	98	8
31.12. 2023	55	52	2	1	501	79	97	8
31.12. 2024	55	52	2	1	499	77	97	8
31.12. 2025	58	55	2	1	566	75	132	22

§ 3. 1. Przyjmuje się za celowe utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna w ilości około 566 mieszkań, wliczając w to zasób lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz potrzeby mieszkaniowe wynikające z list oczekujących na przydział mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy. Gmina Pszczyna przewiduje do 2025 roku powiększenie zasobu mieszkaniowego, a priorytetem w zakresie pozyskiwania mieszkań jest pozyskanie lokali będących przedmiotem najmu socjalnego, lokali zamiennych i tymczasowych.

2. Przyjmuje się dążenie gminy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych również przez budowę nowego zasobu komunalnego.

3. W gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania technicznego lokali i nieruchomości.

4. Przyjmuje się jako priorytet wyłączenie z mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna lokali, które ze względów techniczno-ekonomicznych nie nadają się na lokale mieszkalne przy zapewnieniu lokali na zamianę dla dotychczasowych mieszkańców tych lokali.

§ 4. Wyburzenia, jako działania związane z uszczupleniem mieszkaniowego zasobu gminy, mogą być dokonywane tylko w koniecznych sytuacjach, uzasadnionych stanem technicznym budynku.

Rozdział 3.

Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy Pszczyna w latach 2021–2025

§ 5. 1. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy Pszczyna w ostatnich latach ulega stopniowej poprawie. Większość budynków znajduje się w stanie, który można określić jako zadowalający. Aktualnie około 13% budynków znajduje się w stanie dobrym natomiast około 3% budynków jest w złym stanie technicznym. Budynki w złym stanie technicznym, których remont gruntowny będzie z przyczyn ekonomicznych nieopłacalny, są typowane do sprzedaży.

2. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2021-2025 przedstawia tabela nr 2.

tabela nr 2					
Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny zadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny niezadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
2021	62	8	37	11	6
2022	57	17	31	6	3
2023	55	29	22	3	1
2024	55	35	16	4	0
2025	58	38	17	3	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) stan niezadowalający - drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany;
- 4) stan zły - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Rozdział 4.

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

§ 6. 1. Projekt rocznych planów, analizę potrzeb remontowych w układzie rzeczowym i wartościowym, uwzględniającą utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie co najmniej takim, by stan techniczny substancji mieszkaniowej w ujęciu ogólnym nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych gminy wykazywał tendencję wzrostową, wykonuje corocznie Administracja Zasobów Komunalnych w Pszczynie na etapie projektowania budżetu i przedstawia Burmistrzowi Pszczyny.

2. Projekty rocznych planów remontów budynków i lokali opracowuje Administracja Zasobów Komunalnych w Pszczynie, w oparciu o niniejszy program oraz:

- 1) planowaną sprzedaż,
- 2) toczące się postępowania sądowe lub administracyjne związane ze zwrotem nieruchomości byłym właścicielom,
- 3) analizę potrzeb remontowych wynikających z przeglądów budynków,
- 4) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe,
- 5) stopień zagrożenia i brak możliwości eksploatacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego nieruchomości ze szczególnym naciskiem na wyremontowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych użytkowników,
- 6) uchwalone przez wspólnoty mieszkaniowe roczne plany gospodarcze.

3. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna na lata 2021-2025:

- 1) poprawa wizerunku ścisłego centrum Pszczyny,
- 2) modernizacje zmierzające do zmniejszenia ponoszonych przez lokatorów kosztów utrzymania mieszkań, a w szczególności dotyczących ich ogrzewania poprzez likwidację piecy ogrzewanych paliwem stałym i ich zamianę na gazowe,
- 3) modernizacje zmierzające do ograniczenia kosztów utrzymania pomieszczeń wspólnych w budynkach,
- 4) przywrócenie funkcji mieszkalnej lokali użytkowych, które nie były wynajmowane przez okres co najmniej jednego roku, na skutek braku zainteresowania ich wynajmem, pod warunkiem, że taka adaptacja jest możliwa.

§ 7. 1. W ramach prac remontowych i modernizacyjnych w budynkach i lokalach mieszkalnych będą przeprowadzane prace związane z remontem poszczególnych elementów budynku, m.in. remont dachu, klatki schodowej, elewacji, wymiany stolarki okiennej, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej oraz centralnego ogrzewania.

2. W ramach prac remontowych w pustostanach zakres prac obejmuje doprowadzenie lokalu mieszkalnego do stanu umożliwiającego zamieszkanie.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata przedstawia tabela nr 3.

tabela nr 3						
Lp.	Treść	Plan na 2021 r.	Plan na 2022 r.	Plan na 2023 r.	Plan na 2024 r.	Plan na 2025 r.
1	Remonty budynków mieszkalnych i lokali w budynkach mieszkalnych	1.200.000 zł	1.100.000 zł	1.100.000 zł	1.200.000 zł	1.200.000 zł
2	Remonty pustostanów	800.000 zł	1.000.000 zł	900.000 zł	800.000 zł	900.000 zł

Rozdział 5.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali**

§ 8. 1. Należy dążyć do zbywania lokali w budynkach, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy ze względu na to, że gospodarowanie (ustalanie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) takimi budynkami nie zależy wyłącznie od woli gminy. W tym celu podejmowane będą działania w kierunku wypowiedzania stosunku najmu najemcom, którzy nie skorzystają z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu, przy jednoczesnym zaoferowaniu wynajęcia lokalu zamiennego.

2. Wolne od najmu lokale mieszkalne w budynkach, o których mowa w ust. 1 powinny być zbywane w drodze przetargu lub zasiedlania w drodze zamiany przez lokatorów, którzy złożą oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu wskazanego do zamiany. Wolne od najmu lokale znajdujące się w budynkach nieprzewidzianych do sprzedaży, w pierwszej kolejności przeznaczają się do zasiedlenia w drodze zamiany dla najemców, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu.

§ 9. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025 przedstawia tabela nr 4.

tabela nr 4					
Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Planowana sprzedaż /szt./	2	2	2	2	2

§ 10. Wykaz budynków przewidzianych do sprzedaży w latach 2021-2025:

- 1) Pszczyna ul. Basztowa 1-7,
- 2) Pszczyna ul. Żorska 2,
- 3) Pszczyna ul. Żorska 4,
- 4) Pszczyna ul. Bramkowa 2,
- 5) Pszczyna ul. Bednarska 21,
- 6) Pszczyna ul. Tkacka 9,
- 7) Pszczyna ul. Cicha 2,
- 8) Ćwiklice ul. Męczenników Oświęcimskich 54.

Rozdział 6.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 11. 1. Na terenie gminy Pszczyna stawki czynszu zostają określone dla najmu niżej wymienionych kategorii lokali:

- 1) lokali mieszkalnych,
- 2) lokali zamiennych,
- 3) lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego,
- 4) tymczasowych pomieszczeń.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego należy brać pod uwagę między innymi:

- 1) podatki,
- 2) koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- 3) koszty zarządzania nieruchomością,
- 4) koszty utrzymania pomieszczeń części wspólnych.

3. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Pszczyny.

4. Stawka określona w § 11 ust. 3 niniejszej uchwały ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od:

- 1) położenia budynku,
- 2) położenia lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu.

5. Czynniki wpływające na poziom czynszu przedstawia tabela nr 5.

tabela nr 5		
Lp.	I. Czynniki wpływające na podniesienie poziomu czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal wyposażony w gaz przewodowy	30%
2.	Lokal wyposażony w antenę zbiorczą	5%
3.	Położenie budynku w ścisłym centrum miasta	20%
Lp.	II. Czynniki wpływające na obniżenie poziomu czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal w suterenie i na strychu	30%
2.	Lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	20%

6. Wysokość najniższego czynszu, po uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających nie może być niższa niż 70% stawki czynszu ustalonej przez Burmistrza Pszczyny.

7. Przez położenie budynku w ścisłym centrum miasta uważa się obszar położony przy ulicach: Bankowej, Basztowej, Bednarskiej, Bramkowej, Garncarskiej, Piastowskiej, Piekarskiej, Piwowskiej, Rymarskiej, Rynek, Strażackiej, Tkackiej, Warownej, Wojska Polskiego.

8. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu. Z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna posiadający tytuł prawny do lokalu, w przypadku gdy czynsz za zajmowany lokal będzie wyższy w skali roku niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu i osiągający dochody uprawniające do obniżki czynszu określone w Uchwale Nr XXIV/338/20 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 22 października 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna.

9. Jednorazowa obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia kalendarzowego miesiąca następującego po złożeniu wniosku.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna prowadzi jednostka budżetowa gminy Pszczyna - Administracja Zasobów Komunalnych w Pszczynie.

2. Dla sprawowania czynności z zakresu nadzoru właścicielskiego, dotyczących uczestnictwa gminy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy Pszczyna, Burmistrz Pszczyny wyznacza imiennie pełnomocnika.

3. Do roku 2025 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 13. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna:

- 1) dążenie do osiągnięcia docelowego stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują, na poziomie zakładanych standardów, a co najmniej utrzymanie zasobów w stanie niepogarszającym;
 - a) przez zakładany standard docelowy nieruchomości rozumie się:
 - elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń,
 - elewacje bez ubytku tynku i okładzin,
 - sprawną instalację gazową wykonaną bez uwag wynikających z corocznych kontroli prób szczelności,

- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, bez uwag wynikających z corocznych kontroli kominiarskich,
- malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 15 lat,
- szczelne pokrycia dachowe wraz z kompletnymi i zakonserwowanymi obróbkami blacharskimi i orynowaniem,

b) przez zakładany standard docelowy lokalu rozumie się:

- wyposażenie lokalu odpowiadające współcześnie obowiązującym przepisom i standardom (wydzielona łazienka, kuchnia),
- sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- sprawna technicznie i zapewniająca wymaganą szczelność stolarka okienna i drzwiowa,
- sprawne i odpowiadające obowiązującym przepisom instalacje gazowa, elektryczna, wodno-kanalizacyjna;

2) przyjęcie kryterium ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z zasobem mieszkaniowym przy podejmowaniu decyzji np. o wynajmie, sprzedaży, wyburzeniu, remoncie.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 1. Gospodarka mieszkaniowa gminy Pszczyna finansowana jest z budżetu gminy. Źródłem finansowania tej gospodarki będą przede wszystkim wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.

2. Gmina będzie aktywnie działać na rzecz pozyskania środków pozabudżetowych dla finansowania gospodarki mieszkaniowej.

3. Prognozowane przychody i koszty finansowe gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 przedstawiono w poniższej tabeli nr 6.

tabela nr 6						
Prognozowane przychody i koszty finansowej gospodarki mieszkaniowej w latach 2021- 2025						
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Przychody z bieżącej działalności	2.450.000 zł	2.500.000 zł	2.550.000 zł	2.600.000 zł	2.650.000 zł
2.	Koszty bieżące (w tym nakłady remontowe bieżące)	4.417.500 zł	4.635.700 zł	4.863.200 zł	5.103.550 zł	5.354.770 zł
3.	Nakłady remontowe planowane	2.000.000 zł	2.100.000 zł	2.000.000 zł	2.000.000 zł	2.100.000 zł
4. (1-(2+3))	Luka remontowa	3.967.500 zł	4.235.700 zł	4.313.200 zł	4.503.550 zł	4.804.770 zł
5.	Sprzedaż	200.000 zł	205.000 zł	210.000 zł	210.000 zł	210.000 zł

Rozdział 9.**Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne**

§ 15. Prognozowaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczyna, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty i inwestycyjne, przedstawia tabela nr 7.

tabela nr 7						
Lp	Tytuł kosztów	2021	2022	2023	2024	2025
1	2	3	4	5	6	7
1.	Koszty eksploatacji budynków i lokali będących w 100% mieszkaniowym zasobem gminy	1.598.000 zł	1.678.000 zł	1.762.000 zł	1.850.000 zł	1.942.000 zł
2.	Koszty eksploatacji części gminy we wspólnotach	410.000 zł	430.000 zł	451.000 zł	474.000 zł	497.000 zł
3.	Koszty wynagrodzenia Zarządu nieruchomościami wspólnymi - udział gminy	143.500 zł	148.000 zł	152.000 zł	156.500 zł	161.500 zł
4.	Razem:	2.151.500 zł	2.256.000 zł	2.365.000 zł	2.480.500 zł	2.600.500 zł
5.	Koszty bieżących remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	2.073.900 zł	2.178.000 zł	2.286.400 zł	2.400.700 zł	2.520.800 zł
6.	Wpłaty gminy na fundusz remontowy we wspólnotach	192.100 zł	201.700 zł	211.800 zł	222.350 zł	233.470 zł
	Ogółem koszty	4.417.500 zł	4.635.700 zł	4.863.200 zł	5.103.550 zł	5.354.770 zł
7.	Koszty inwestycyjne na budownictwo socjalne	-----	-----	-----	-----	5.500.000 zł
8.	Koszty inwestycyjne na budownictwo komunalne	-----	-----	-----	-----	4.800.000 zł
9.	Koszty na pomieszczenia tymczasowe	-----	-----	-----	2.500.000 zł	-----
10.	Ogółem koszty inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	2.500.000 zł	10.300.000 zł