



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 maja 2013 r.

Poz. 3748

UCHWAŁA NR XXVII/404/2013 RADY MIASTA WISŁA

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wisła na lata 2013-2017

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 w związku z art. 40 ust. 1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie § 3 ust. 1 pkt 5 uchwały nr XXI/325/2012 Rady Miasta Wisły z dnia 25 października 2012 roku w sprawie zasad i trybu przeprowadzenia konsultacji społecznych z mieszkańcami

Rada Miasta Wisła

uchwała co następuje:

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wisła na lata 2013-2017 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wisła.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XII/133/2007 Rady Miasta Wisły z dnia 27 września 2007 roku.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Wisła

Janusz Podżorski

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/404/2013
Rady Miasta Wisła
z dnia 25 kwietnia 2013 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WISŁA NA LATA 2013 – 2017**

Rozdział I.

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

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób gminy Wisła, stanowią lokale mieszkalne oraz socjalne, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Wisła
2. Stan gminnego zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2012r.

**a. Lokale zarządzane przez Referat Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta
Wisła**

l.p.	Adres (Wisła)	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku	Przeznaczenie lokali		
			ogółem	mieszkalne	socjalne
1	pl. Hoffa 4	875,43m ²	18	18	
2	ul. 1 Maja 19	358,13m ²	9	9	
3	ul. Reymonta 2b	653,47m ²	11	11	
4	ul. Gimnazjalna 9	255,04m ²	6	6	
5	ul. Niemca 4	309,63m ²	7	7	
6	ul. Jawornik 56	309,00m ²	6	6	
7	ul. Malinka 51	207,60m ²	5	5	
8	ul. Czarne 8	224,91m ²	6	6	
9	ul. Ochorowicza 29	69,57m ²	1	1	
10	ul. Kopydło 99	268,02m ²	6	6	
11	ul. Kopydło 101	268,02m ²	6	6	
12	ul. Głębcze 9	146,50m ²	7	3	4
13	ul. Ochorowicza 6	156,45m ²	4	4	
14	ul. 11 Listopada 4	106,24m ²	4	3	1
15	ul. Kasztanowa 12	178,36m ²	4	3	1
16	ul. Wyzwolenia 80	237,60m ²	5	5	
17	ul. Kopydło 53A	45,58m ²	1	1	
18	ul. Kopydło 53B	45,58m ²	1	1	
	RAZEM	4.715,13m ²	107	101	6

b. Lokale zarządzane przez kierowników jednostek oświatowych Gminy Wiśla

I.p.	Adres (Wiśla)	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku	Przeznaczenie lokali		
			ogółem	mieszkalne	socjalne
1	ul. Wyzwolenia 34	75,81m ²	1	1	
2	ul. Biała Wisielka 6	95,00m ²	2	2	
3	ul. Kopydło 74 (mieszkanie służbowe)	49,00m ²	1	1	

c. Lokale zarządzane przez Zarządy Ochotniczych Straży Pożarnych w Wiśle

I.p.	Adres (Wiśla)	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku	Przeznaczenie lokali		
			ogółem	mieszkalne	socjalne
1	ul. Biała Wisielka 22	54m ²	54m ²	54m ²	
2	ul. 1 Maja 3	65m ²	65m ²	65m ²	

3. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.
4. Przewiduje się, że w latach 2013 – 2017 wielkość zasobu mieszkaniowego gminy będzie ulegać niewielkim zmianom.
Jako właściwy przyjmuje się kierunek, sprzedaży budynków, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie lub gdy osiągnięcie warunków technicznych jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany i jego usytuowanie, określonych w przepisach prawa budowlanego, nie jest możliwe. Do takich należą 2 budynki znajdujące się w zasobach mieszkaniowych gminy położone w Wiśle przy ul. Ochorowicza 6 i ul. Wyzwolenia 80.
5. Z uwagi na fakt, iż zadaniem własnym gminy zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie lokatora (...) jest zapewnienie lokali socjalnych, wolne lokale mieszkalne o obniżonym standardzie będą adoptowane na lokale socjalne. W przypadku części pustostanów przewidywana jest zmiana funkcji niemieszkalnej na mieszkalną.
6. Uznaje się za zasadną budowę modułów z przeznaczeniem na lokale socjalne.

§ 2

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

Lata	2013	2014	2015	2016	2017
Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy w m ²	4816,34	4659,89	4659,89	4759,89	4859,89
W tym					
Lokale socjalne w m ²	138,31	138,31	138,31	238,31	338,31
Lokale mieszkalne w m ²	4678,03	4521,58	4521,58	4521,58	4521,58

Rozdział II.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata****§ 3**

1. Stan techniczny budynków komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w ostatnich latach uległ znacznej poprawie. Większość budynków znajduje się w stanie, który można określić jako „zadawalający”, jednak w budynkach, których stan określa się jako dostateczny, planowane są remonty aby doprowadzić ich do stanu dobrego.
2. Konieczne będą nakłady na remonty odzyskanych lokali socjalnych, które w większości przypadków są znacznie zdewastowane przez ich użytkowników.
3. W dalszej kolejności planowane są nakłady na dokumentację techniczną dla budynków komunalnych.

§ 4

Przewiduje się docelowo następujące standardy dla budynków:

- a. elewacja – tynki zewnętrzne bez ubytków, budynki ocieplone spełniające współczesne normy cieplne, balkony w dobrym stanie technicznym,
 - b. kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu oraz dobry stan techniczny dachu, sprawna instalacja odgromowa,
 - c. wymieniona stolarka okienna i drzwiowa,
 - d. pomalowane klatki schodowe,
 - e. sprawne zamki i domofony w wejściu głównym, sprawne skrzynki na listy,
 - f. aktualne i czytelne oznakowanie budynku,
 - g. sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - h. sprawne wszystkie instalacje w które budynek jest wyposażony,
 - i. węzły cieplne wyposażone w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe, pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatykę pogodową.
 - j. elementy konstrukcji (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowej) nie wykazujące objawów zagrożenia,
 - k. prawidłowo utrzymane tereny wokół budynku (chodniki, dojścia do budynków, zieleń, ogrodzenia).
 - l.
2. Przyjmuje się docelowy standard dla lokalu mieszkalnego:
 - a. indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej i gazu ,
 - b. sprawne, stałe i bezpieczne źródło ciepła,
 - c. własna łazienka z wanną lub brodzikiem, umywalką, bateriami i kompaktem,
 - d. własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem z baterią zaopatrzoną w zimną wodę oraz kuchenkę na czynnik grzewczy gazowy, elektryczny ewentualnie węgiel,
 - e. przedpokój lub przedsionek izolacyjny,
 - f. sprawna wentylacja kuchni i łazienki,
 - g. stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie,
 - h. ściany i sufity suche, bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów, w łazience zabezpieczone przed zamakaniem,
 - i. podłogi i posadzki bez ubytków,
 - j. sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy – instalacje elektryczne,

- k. szczelne instalacje i urządzenia gazowe, wodne, kanalizacyjne, w przypadku lokalu wyposażonego w taką instalację.
3. Przyjmuje się następujące standardy dla lokalu socjalnego:
- instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
 - woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokali lub w promieniu 30 m licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
 - w.c. indywidualne lub zbiorowe,
 - pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,,
 - lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. lufcik w oknie), w lokalach wieloizbowych – wentylacja w kuchni,
 - lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródło ciepła (grzejniki, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne).

§ 5

Przewiduje się plan remontów i modernizacji w zasobach mieszkaniowych z podziałem na kolejne lata:

Zakres robót w tys. zł	2013	2014	2015	2016	2017
murarskie			100	50	70
dekarskie	10	30	30	30	30
Stołarka budowlana	10	10	10	20	10
Malarskie	20				
Instalacje elektryczne	30	20	20	20	20
Instalacje gazowe, modernizacja c.o.		40	20	20	20
Instalacje wodno - kanalizacyjne		50		30	30

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 6

- W latach 2013 – 2014 planowana jest sprzedaż 2 budynków komunalnych położonych w Wiśle przy ul. Wyzwolenia 80 i ul. Ochorowicza 6
- Wprowadza się jako zasadę nie tworzenie wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Wisła.
- Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem pkt 2
- Jako zasadę przyjmuje się , że nie będą stosowane bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział IV.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.****§ 7**

1. Działania w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym oraz do samofinansowania się.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, ustala Burmistrz Miasta Wisła w drodze zarządzenia.
4. Czynsz obejmuje min: koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania; koszty administracji, podatek od nieruchomości
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.
6. Przewiduje się, że stawka czynszu, o której mowa w pkt. 3, podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.
7. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego a niezależnych od właściciela (dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych)

§ 8

1. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżania lub podwyższania stawki podstawowej:
 - 1) czynniki obniżające:

a) brak CO w lokalach mieszkalnych	-	10%
b) brak łazienki w lokalu mieszkalnym	-	10%
c) lokale mieszkalne w suterrenach i na poddaszach	-	10%
d) zły stan techniczny budynku	-	10%
 - 2) czynniki podwyższające:

a) lokale o współczesnym standardzie		
- dobry stan techniczny budynku,	-	10%
- mieszkania posiadające wszystkie urządzenia techniczne i instalacyjne)	-	10%
b) budynek położony w centrum miasta (od dworca PKS do ul. Olimpijskiej)	-	10%

2. Nie stosuje się współczynników korygujących podwyższających stawkę czynszu za dokonane przez najemców ulepszenia podnoszące standard lokalu, o ile nie uzyskali oni zwrotu nakładów za wykonane ulepszenia.
3. Wysokość czynszu naliczana według obowiązujących stawek przekraczająca 3% wartości odtworzeniowej lokalu może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek. Obniżka dotyczy jedynie stawki czynszu.
4. Dochód osiągnięty na jednego członka gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych kwalifikujący do przyznania obniżki czynszu wynosi:

a) od 100% do 75% najniższej emerytury brutto	-	10% obniżki
b) od 74% do 50% najniższej emerytury brutto	-	20% obniżki
c) niższy niż 50% najniższej emerytury brutto	-	30% obniżki
5. Obniżka nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

Rozdział V.

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

§ 8

Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, zostały powierzone w zakresie określonym w:

- § 1 pkt 2a Referatowi Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Wiśle
- § 1 pkt 2b Kierownikom jednostek oświatowych Gminy Wiśla
- § 1 pkt 2c Zarządom Ochotniczych Straży Pożarnych w Wiśle

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 9

1. W latach 2013 – 2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z środków budżetowych pochodzących między innymi z wpływów czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych.
2. Budowa modułowa lokali socjalnych finansowana będzie ze sprzedaży budynków wykazanych w § 6 niniejszego programu.

Rozdział VII.

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, a także wydatki inwestycyjne

§ 10

lp	Zakres kosztów w tys.zł	2013	2014	2015	2016	2017
1	Bieżąca eksploatacja	W ramach przyznanych środków	407	413	420	428
2	Koszty remontów	80	110	40	100	90
3	Koszty modernizacji	20		20	20	20
4	Wydatki inwestycyjne		40	100	50	70

Rozdział VIII.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.****§ 11**

Gmina umożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez:

1. Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe
2. Popieranie wszystkich form budownictwa mieszkaniowego
3. Budowę lub pozyskanie lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.
4. W miarę możliwości zagospodarowanie strychów i suterren na lokale socjalne.