

U c h w a ł a N r VI/47/15
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dnia 26 marca 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Ustrzyki Dolne
na lata 2015 - 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych uchwała:

§ 1

P R O G R A M

***gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustrzyki Dolne
na lata 2015 - 2020***

Rozdział I

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Ustrzyki Dolne tworzy, na dzień 31.12.2014 r., 248 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 10.444,80 m² oraz 74 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 2.220,99 m², znajdujących się w budynkach będących własnością Gminy Ustrzyki Dolne i wspólnot mieszkaniowych.
2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale położone w następujących miejscowościach:

a) Znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy:

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne			
			Ilość	Pow.uz. m ²	wytypowane		wynajęte	
					Ilość	m ²	Ilość	m ²
1.	Bandrów	2	6	250,34	-	-	-	-

2.	Dźwiniacz Dolny	1	1	86,40	-	-	-	-
3.	Liskowate	1	-	-	14	397,63	14	397,63
4.	Łodyna	1	1	18,00	-	-	-	-
5.	Moczary	1	-	-	3	135,01	2	103,34
6.	Równia	2	1	40,00	15	219,05	15	219,05
7.	Teleśnica Oszw.	1	1	31,28	-	-	-	-
8.	Trzcianiec	5	4	331,20	7	279,11	7	279,11
9.	Ustjanowa Górna	1	2	71,05	-	-	-	-
10.	Ustrzyki Dolne	20	96	4.012,59	35	1190,19	27	928,63
	R a z e m	35	112	4.840,86	74	2.220,99	65	1.927,76

b) Znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1.	Brzegi Dolne	1	2	72,51
2.	Moczary	3	7	365,20
3.	Trzcianiec	2	2	107,30
4.	Ustjanowa Górna	2	2	146,05
5.	Ustrzyki Dolne	28	123	4.912,88
	R a z e m	36	136	5.603,94

3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne zawiera tabela nr 1:

Tabela Nr 1

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego						
rok	zasób mieszkaniowy razem		lokale mieszkalne		lokale socjalne	
	ilość	pow.użytk.(m ²)	ilość	pow.użytk.(m ²)	ilość	pow.użytk.(m ²)
2015	312	12.316	238	10.095	74	2.221
2016	310	12.366	236	10.145	74	2.221
2017	302	12.016	226	9.795	76	2.221
2018	292	11.666	216	9.445	76	2.221
2019	284	11.316	206	9.095	78	2.221
2020	274	10.966	196	8.745	78	2.221

Część budynków mieszkalnych wielorodzinnych wybudowanych zostało w latach 50-tych, 60-tych i 70-tych - ich stan techniczny jest dosyć dobry i obecnie zarządzane są głównie przez wspólnoty mieszkaniowe.

Znaczna część mieszkaniowego zasobu gminy pochodzi z okresu międzywojennego, a nawet sprzed I wojny światowej. Stan techniczny tych budynków nie jest najlepszy, gdyż w wyniku długotrwałego użytkowania ulegają one naturalnemu zużyciu technicznemu, a brak środków na sukcesywne przeprowadzanie remontów pogłębia ten stan. Niemniej jednak na przestrzeni ostatnich pięciu lat w większości tych budynków przeprowadzone zostały remonty – głównie

wymiana pokryć dachowych, budowa stromych dachów, docieplenie budynków i wykonanie elewacji.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów budynków

1. W celu zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy, podyktowanego dużą liczbą rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne, planowane jest rozpoczęcie w 2015 r. prac zmierzających do adaptacji na mieszkania budynku przejętego od PKP w Krościenku. W ten sposób uzyska się około 8 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej około 400 m².
2. Potrzeby remontowe i modernizacja budynków i mieszkań wynikają wprost z ich stanu technicznego. Do najpilniejszych prac remontowych i modernizacyjnych należy zaliczyć:
 - adaptacja pomieszczeń użytkowych na mieszkania w budynku przejętym od PKP w Krościenku, celem uzyskania około 8 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej około 400 m²,
 - podział dużych lokali socjalnych na kilka mniejszych w celu uzyskania większej liczby tych lokali,
 - wymiana i naprawa pokryć dachowych,
 - naprawa kominów,
 - docieplenie zewnętrznych ścian budynków i remonty elewacji,
 - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - remonty klatek schodowych,
 - modernizacja instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania.
3. Wykaz najpilniejszych potrzeb remontowych i modernizacyjnych w latach 2015 - 2020 przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela Nr 2

Adres budynku Wyszczególnienie potrzeb remontowych	Rok realizacji
1	2
1. <u>Krościenko</u> • adaptacja budynku użytkowego na lokale mieszkalne	2015-2017
2. <u>Moczary 17</u> • docieplenie ścian zewnętrznych i wykonanie elewacji • wymiana stolarki okiennej	2015-2019
3. <u>Łodyna 9</u> • remont budynku • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2016-2017
4. <u>Ustrzyki Dolne, ul. Krótka 1</u> • naprawa komina i wymiana pokrycia dachowego	2015
5. <u>Ustrzyki Dolne, ul. Naftowa 10</u> • wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą łąt oraz z przemurowaniem kominów, • docieplenie ścian zewnętrznych z wykonaniem elewacji, • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, • wykonanie kanalizacji sanitarnej zewnętrznej, • wykonanie nowych podłóg i posadzek	2015-2016
7. <u>Ustrzyki D. ul. Przemysłowa 16</u>	

- wykonanie instalacji wewnętrznej ciepłej wody - odwodnienie budynku - adaptacja kotłowni na piwnice - konserwacja klatki schodowej	2015-2018
<u>8. Ustrzyki D. ul. 29 Listopada 40</u> - wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi i elementami konstrukcji dachu, - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, - docieplenie ścian zewnętrznych i wykonanie elewacji, - wykonanie wewnętrznej i zewnętrznej kanalizacji ściekowej - wykonanie nowych podłóg i posadzek	2015-2020
<u>9. Ustrzyki D. ul. Fabryczna 18</u> - drenaż, izolacja i odwodnienie budynku, - remont chodników oraz zagospodarowanie placu	2016-2017
<u>10. Ustrzyki D. ul. 29 Listopada 16</u> - remont klatki schodowej, - wykonanie ekspertyzy stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku (strop pomiędzy piwnicą i parterem) - wymiana stropu pomiędzy piwnicą i parterem	2015-2018
<u>11. Ustrzyki D. ul. Wojska Polskiego 2</u> - docieplenie ścian zewnętrznych budynku i wykonanie nowej elewacji - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2015
<u>12. Ustrzyki D. ul. 29 Listopada 36</u> remont klatki schodowej	2015
<u>13. Bandrów 47a</u> - wymiana pokrycia dachu - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - docieplenie ścian zewnętrznych i wykonanie elewacji	2017-2019
<u>14. Bandrów 40</u> - wymiana pokrycia dachu - docieplenie ścian zewnętrznych z wykonaniem elewacji	2016
<u>15. Równia 27</u> docieplenie ścian zewnętrznych i wykonanie nowej elewacji	2016
<u>16. Liskowate 19</u> - wymiana pokrycia dachu wraz z wymianą elementów więźby dachowej - docieplenie ścian zewnętrznych wraz z wykonaniem elewacji - wykonanie instalacji kanalizacyjnej w budynku i remont sanitariatów, - budowa przydomowej oczyszczalni ścieków, - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	2015-2018
<u>17. Ustrzyki Dolne, ul. Dwernickiego 2</u> - wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą części konstrukcji więźby dachowej, - przemurowanie kominów, - docieplenie ścian zewnętrznych wraz z wykonaniem elewacji, - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2015-2016
<u>27. Budynki zarządzane przez ZGM</u> - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, - remont klatek schodowych,	2015-2020

• naprawa pokryć dachowych, • modernizacja osprzętu instalacji elektrycznej	
--	--

4. Pozostałe potrzeby remontowe oraz bieżące konserwacje i naprawy będą realizowane w miarę posiadanych środków.

Ponadto Gmina będzie współrealizować remonty prowadzone na podstawie uchwał właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych, proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Rozdział III **Planowana sprzedaż lokali**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy dokonywana jest na wniosek ich najemców.
2. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2020 zawiera tabela nr 3.

Tabela Nr 3

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Przybliżona powierzchnia użytkowa (m ²)
2015	10	350
2016	10	350
2017	10	350
2018	10	350
2019	10	350
2020	10	350
R a z e m	60	2100

Rozdział IV **Zasady polityki czynszowej**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale socjalne,
 - c) za pomieszczenia tymczasowe.
2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, według załączników nr 1 i nr 2 do uchwały.
5. Czynniki, o których mowa w pkt 4 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
6. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego ustala Burmistrz Ustrzykach Dolnych
7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.
9. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 20 %. Podwyżka nie dotyczy podnajęcia uczniom lub osobom ujętym w rocznym wykazie osób oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.
10. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt 7 i 8.
11. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określony jest w umowach najmu lokali.

Rozdział V

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. Zarządcami mieszkaniowego zasobu Gminy są:
 - a) Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w Ustrzykach Dolnych – 35 budynków, w których znajduje się 112 lokali mieszkalnych i 74 lokale socjalne,
 - b) Zarządy wspólnot mieszkaniowych – 36 budynków, w których znajduje się 136 lokali mieszkalnych
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy winno być prowadzone w sposób zapewniający:
 - a) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
 - b) poprawę standardu zasobu,
 - c) poprawę jakości obsługi mieszkańców,
 - d) ograniczenie wzrostu kosztów eksploatacyjnych,
 - e) realizację obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2015 – 2020 będą:

1. Przychody z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe,
2. Dochody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
3. Środki wydzielone z budżetu gminy.

Rozdział VII **Wydatki**

1. Planowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2015 - 2020 obrazuje tabela nr 4. Do obliczenia wydatków przyjęto wskaźnik 2 % w stosunku do roku poprzedniego, biorąc za podstawę rok 2014, w którym bieżąca eksploatacja wynosi 1,28 zł/m², zarząd nieruchomościami 0,83 zł/m² i fundusz remontowy 0,89 zł/m².

Tabela nr 4

w tys. zł

Rok	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Zarząd nieruchomościami	Wydatki inwestycyjne	Ogółem
2015	189	315	180	28	65,0	945,4
2016	194	255	570	29	70,4	1937,6
2017	193	139	360	30	75,1	2054,9
2018	190	90	150	31	80,7	1372,4
2019	189	140	80	32	86,5	928,4
2020	187	120	70	34	92,4	361,8

2. Planowane wydatki modernizacyjne przeznaczone zostaną na:
 - adaptację budynku przejętego od PKP w Krościenku celem zwiększenia liczby lokali mieszkalnych, w celu zapewnienia lokali mieszkalnych osobom oczekującym od kilku lat na mieszkanie komunalne,
 - remont budynku socjalnego w Liskowatym 19 wraz z budową oczyszczalni ścieków,
 - remont kapitalny dwóch budynków socjalnych przy ul. 29 Listopada 40 i ul. Naftowej 10 w Ustrzykach Dolnych,
 - podział dużych lokali socjalnych na kilka mniejszych.
3. Przewiduje się wydatki na nowe zadania inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego gminy – budowa budynku wielorodzinnego socjalnego, w przypadku pozyskania środków finansowych pozabudżetowych.
4. Zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne określa rozdział VII Uchwały Nr LII/379/2001 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 2 poz. 24 w dniu 17 stycznia 2002 r.

Rozdział VIII

Inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy

1. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych istnieje możliwość stosowania zamiany lokalu, bądź zapewnienia lokalu zastępczego na czas przeprowadzenia remontu.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych, z wyłączeniem lokali socjalnych, będzie kontynuowana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 2

Traci moc uchwała nr XLV/336/10 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustrzyki Dolne na lata 2009 – 2014.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Tabela oczyyszowania mieszkań

Stan wyposażenia mieszkania w instalacje	Baza	Strefa			Usytuowanie budynku ¹⁾		Stan techniczny budynku ²⁾		Usytuowanie mieszkania ³⁾		Usytuowanie kuchni ⁴⁾	
		Miasto		Wi eś	K	N	Wp	Np.	K	N	K	N
		Cent r.	Per yf.									
Mieszkanie bez urządzeń	100 %	110 %	90 %	80 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	***	-10 %
tylko z wod-kan	+30 %	110 %	90 %	80 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	***	-10 %
tylko z wc lub łazienką w budynku	+20 %	110 %	90 %	80 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	***	-10 %
z wc lub łazienką w mieszkaniu	+30 %	110 %	90 %	80 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	***	-10 %
z łazienką i wc	+30 %	110 %	90 %	80 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	***	-10 %
tylko z c.o.	+30 %	110 %	90 %	80 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	***	-10 %
z ciepłą wodą i c.o.	+60 %	110 %	90 %	80 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	***	-10 %

- 1) K – korzystne usytuowanie budynku np. cicha ulica, zieleni, N – niekorzystne – brak zieleni, hałas
- 2) Wp – ponad przeciętną – budynek zadbane o wysokim standardzie pierwotnym, Np. – poniżej przeciętnej – o dużym stopniu zniszczenia
- 3) K – korzystne – mieszkanie usytuowane na I lub II piętrze budynku bez windy, naświetlone, N – niekorzystne – mieszkanie na parterze lub IV piętrze i wyższym w budynku bez windy, ciemne
- 4) N – niekorzystne – kuchnia ciemna bez okna lub tylko miejsce na kuchnię w przedpokoju.

*Złącznik nr 2
do Uchwały Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
Nr VI/47/15 z dnia 26.03.2015 r.*

**Określenie stref
dla mieszkaniowego zasobu Gminy Ustrzyki Dolne**

Centralna: budynki położone w Ustrzykach Dolnych przy ulicach:

1 Maja	29 Listopada	Rynek	Krótką
Dworcowa	Pionierska	Plac Chopina	Konopnickiej
Belska	Korczaka	Nadbrzeżna	Sikorskiego
Wojska Polskiego	PCK	Piastowska	

Peryferyjna: budynki położone w Ustrzykach Dolnych przy ulicach:

Nadgórna	Przemysłowa		
Bieszczadzka	Fabryczna	Naftowa	Gen. Dwernickiego

Wiejska: budynki położone w pozostałych miejscowościach na terenie gminy Ustrzyki Dolne

