

UCHWAŁA NR XXIII/138/2012
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI
z dnia 19 grudnia 2012 roku

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Chełm Śląski na lata 2012 - 2016

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) **Rada Gminy Chełm Śląski**

u c h w a ł a :

§ 1

Uchwała się „wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełm Śląski na lata 2012 - 2016” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Plewnia

Załącznik
do uchwały Nr XXIII/138/2012
Rady Gminy Chełm Śląski
z dnia 19.12.2012r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełm Śląski w latach 2012 - 2016

Wstęp

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Niektóre znajdują doraźne i ograniczone rozstrzygnięcia dla konkretnych zamierzeń (np. w sferze pozyskiwania mieszkań).

Rozdział I

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

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy (stan na dzień 31.10.2012r.) jest następująca :

1.1. ul. Chełmska 82 – 7 lokali o powierzchniach :

lokal nr 1 – 47,10 m²

lokal nr 2 – 36,40 m²

lokal nr 3 – 43,60 m²

lokal nr 4 – 44,60 m²

lokal nr 5 – 38,40 m²

lokal nr 6 – 44,20 m²

lokal nr 7 – 36,90 m²

Razem - 291,20 m²

- 1.2. ul. Górnośląska 45 – 2 lokale o powierzchniach :
lokal nr 1 – 64,50 m²
lokal nr 2 – 45,20 m²
Razem - 109,70 m²
- 1.3. ul. Kolberga 1 – 3 lokale mieszkalne o powierzchniach :
lokal nr 1 – 63,00 m²
lokal nr 2 - 30,00 m²
lokal nr 3 – 20,90 m²
Razem - 113,90 m²
- 1.4. ul. Techników 12 – 7 lokali mieszkalnych , wchodzących w skład
Wspólnoty Mieszkaniowej o powierzchniach :
lokal nr 13 – 46,40 m²
lokal nr 14 - 27,30 m²
lokal nr 15 - 54,40 m²
lokal nr 16 - 46,30 m²
lokal nr 28 – 44,50 m²
lokal nr 29 – 34,80 m²
lokal nr 44 – 34,40 m²
Razem - 288,10 m²
- 1.5. ul. Techników 16 – 7 lokali mieszkalnych , wchodzących w skład
Wspólnoty Mieszkaniowej o powierzchniach :
lokal nr 2 – 24,50 m²
lokal nr 30 - 46,30 m²
lokal nr 31 - 43,60 m²
lokal nr 35 - 33,80 m²
lokal nr 42 - 44,60 m²
lokal nr 43 - 43,60 m²
lokal nr 44 – 33,70 m²
Razem - 270,10 m²
- 1.6. ul. Techników – lokale socjalne
lokal nr 1 – 41,10 m²
lokal nr 2 – 25,20 m²
lokal nr 3 – 25,20 m²
lokal nr 4 – 41,10 m²
lokal nr 5 - 41,10 m²
lokal nr 6 - 25,20 m²
lokal nr 7 - 25,20 m²
lokal nr 8 - 41,10 m²
Razem - 265,20 m²

2. Mieszkania posiadają następujące media :
 - 2.1.ul. Chełmska 82-
woda , energia elektryczna , kanalizacja sanitarna , c. o.
 - 2.2.ul. Górnośląska 45
woda, energia elektryczna , kanalizacja sanitarna , c. o.
 - 2.3.ul. Kolberga 1
woda , energia elektryczna , kanalizacja sanitarna , gaz , c. o.
 - 2.4.ul. Techników 12
woda , energia elektryczna , kanalizacja sanitarna , gaz, c. o.
 - 2.5.ul. Techników 16
woda , energia elektryczna , kanalizacja sanitarna , gaz , c. o.
 - 2.6.ul. Techników – mieszkania socjalne
woda , energia elektryczna , kanalizacja sanitarna , gaz , c.o.

Prognoza wielkości zasobu Gminy Chełm Śląski przedstawia się następująco:

rok	ilość lokali	w tym lokali socjalnych
2012	34	8
2013	34	8
2014	34	8
2015	34	8
2016	34	8

Gmina Chełm Śląski posiada dobre przygotowanie w planach zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod budownictwo jedno i wielorodzinne.

Tereny przewidziane pod realizację budownictwa są w znacznej części uzbrojone lub też zlokalizowane w bliskiej odległości od istniejącego uzbrojenia.

Stan techniczny budynków w zasobach komunalnych jest dobry.

Rozdział II

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

1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność gminy napraw głównych i remontów bieżących w takim zakresie , aby je utrzymać w należyтым stanie technicznym . Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu.

2. Szczegółowe potrzeby modernizacyjne nieruchomości stanowiących własność gminy przedstawiają się następująco :

Lp.	Adres budynku	2012	2013	2014	2015	2016
1	ul. Chełmska 82	-	-	Docieplenie budynku (60.000,-zł)	-	Modernizacja piwnic (35.000,-zł)
2	ul. Górnośląska 45	-	Wymiana drzwi wejściowych oraz remont schodów (10.000,-zł)	Remont piwnic (15.000,-zł)	-	-
3	ul. Kolberga 1	Wymiana kotła c.o. (4.500,-zł)	Remont piwnic (12.000,-zł)	-	Docieplenie stropodachu (25.000,-zł)	
Razem :		4.500,-zł	22.000,-zł	75.000,-zł	25.000,-zł	35.000,-zł

3. Za cel polityki remontowej nieruchomości gminnych przyjmuje się :
- maksymalizację efektów modernizacyjnych i remontowych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ,
 - wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Chełm Śląski winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego utrzymanie budynków .
5. Potrzeby modernizacyjno-remontowe , określane na podstawie stanu technicznego budynków , realizowane będą w ramach środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Rozdział III

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełm Śląski.

1. Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu komunalnego po preferencyjnej cenie.
2. Sprzedaż lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chełm Śląski realizowana jest od 2010 roku i polega na stopniowym zbywaniu lokali zajmowanych przez najemców. Odbywać się ona będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Gminy w Chełmie Śląskim.

Rozdział IV

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Uchwała Rady Gminy nr XXXIII/229/2002 z dnia 01 marca 2002r. określająca w szczególności :
 - wysokość dochodu gospodarstwa domowego,
 - warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
 - kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu,
 - warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu,
 - zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę po śmierci najemcy.
2. W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze.
3. W polityce gospodarowania swoim zasobem gmina dążyć będzie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej.

1. Wójt Gminy ustala obowiązujące stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej (stawka podstawowa) lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
 - 1.1. W kalkulacji stawki podstawowej czynszu należy uwzględnić , koszty administrowania ,koszty konserwacji , utrzymania technicznego budynku , koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania , w tym opłaty za utrzymanie czystości , energię ciepłą i elektryczną.
 - 1.2. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania , opłat za dostawę do lokalu energii , gazu , wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych , gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
2. Zmiany stawki podstawowej czynszu dokonywane będą nie częściej niż raz w roku.
3. Przewiduje się zróżnicowanie stawki podstawowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w przypadku :
 - 3.1. braku centralnego ogrzewania
 - 3.2. braku łazienki
 - 3.3. braku gazu przewodowego w lokalu
 - 3.4. braku kuchni w lokalu
 - 3.5. mieszkanie w suterenie
 - 3.6. położenia budynku w odległości pow. 4 km od centrum gminy
 - 3.7. położenia mieszkania w budynku powyżej 4 piętra
 - 3.8. najmu lokalu mieszkalnego w budynku dwu do sześćcio-lokalowym .
4. Łączna suma obniżek określonych w pkt.3 nie może przekroczyć więcej niż 50% stawki podstawowej czynszu , o której mowa w ust.1
5. Wójt Gminy określa stawkę najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Zmiana stawek czynszu może nastąpić w drodze pisemnego wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.
8. Czynsz najmu płacony jest z góry do 20 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy lub w kasie administratora.
9. Nie przewiduje się warunków obniżania czynszów wynikających bezpośrednio z ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy.

Administrowanie i zarządzanie lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wykonuje administrator tj. obecnie firma „NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o. , ul. Grunwaldzka 276 Jaworzno.

Do zadań administratora w szczególności należy : utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu w tym - prowadzenie remontów bieżących, konserwacji technicznej budynków i sieci, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu, a także inne czynności wynajmującego wynikające z odrębnych przepisów.

Szczegółowe ustalenia winne wynikać z umowy zawartej pomiędzy administratorem, a Wójtem Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania działalności podmiotu administrującego zasobami mieszkaniowymi (obecnie firma „NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o. ul. Grunwaldzka 276 Jaworzno) w latach 2012 – 2016 będą środki finansowe pochodzące z budżetu gminy.

Zakłada się, że wzrost czynszów w 2013 i 2015 o 10% stąd wzrost dochodów kształtował się będzie następująco :

Treść \ lata	2012	2013	2014	2015	2016
Lokale mieszkalne	39.800,-	41.790,-	43.780,-	48.150,-	48.150,-
RAZEM	39.800,-	41.790,-	43.780,-	48.150,-	48.150,-

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Planuje się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na n/w koszty :

RODZAJ KOSZTU	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Bieżące utrzymanie zasobów komunalnych	37.050,-	37.050,-	37.420,-	37.795,-	38.170,-
Dopłaty do czynszów i mediów	18.000,-	18.000,-	18.180,-	18.360,-	18.540,-
Administracja zlecona	11.700,-	11.700,-	11.820,-	11.940,-	12.060,-
Remonty bieżące w zasobach mieszkaniowych	6.500,-	6.500,-	6.565,-	6.630,-	6.690,-
Koszty związane z utrzymaniem mieszkań wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej	64.787,-	64.787,-	65.435,-	66.089,-	66.750,-
Modernizacje	4.500,-	22.000,-	75.000,-	25.000,-	35.000,-
Inwestycje	-	-	-	-	-
RAZEM	142.537,-	160.037,-	214.420,-	165.814,-	177.210,-

W wydatkach nie zaplanowano inwestycji z uwagi na brak środków finansowych w budżecie Gminy.

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Z uwagi na pogarszającą się sytuację materialną mieszkańców, ograniczone środki finansowe w budżecie gminy oraz braku możliwości pozyskania mieszkań o odpowiednim standardzie przez Gminę, jedyną formą poprawy wykorzystania gminnych zasobów mieszkaniowych jest :

- podejmowanie decyzji w sprawie zamian lokali mieszkalnych w ramach zasobów gminnych.
- przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe dla inwestorów zamierzających we własnym zakresie rozwiązać swoją sytuację mieszkaniową.
- pozyskiwanie środków pomocowych w celu wybudowania , adaptacji mieszkań socjalnych lub noclegowni.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Plewnia