



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 30 grudnia 2013 r.

Poz. 7880

UCHWAŁA NR XXXIV/304/2013 RADY MIEJSKIEJ W CHEŁMKU

z dnia 19 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmek na lata 2014-2018

Na podstawie 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 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) Rada Miejska w Chełmku uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmek na lata 2014 - 2018”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chełmek.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chełmku
Marek Palka

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/304/2013
Rady Miejskiej w Chełmku
z dnia 19 grudnia 2013 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHEŁMEK NA LATA 2014-2018

Rozdział 1. Wstęp

Art.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełmek, zwany dalej „programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Chełmek przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy, w tym:

1. zapewnienie mieszkańcom lokali socjalnych i lokali zamiennych,
2. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Art.2. Program jest bezpośrednią kontynuacją usprawniającą program zawarty w Uchwale nr XXVI/207/2008

Rady Miejskiej w Chełmku z dnia 18 grudnia 2008 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2009-2013 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Art.3. Opracowanie programu pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa poprzez dokonywanie remontów istniejących budynków oraz poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej. Zawiera on zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Burmistrzowi Gminy Chełmek do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

Art.4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

1. Przewiduje się dalszą sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Chełmek i dążenie do powstawania wspólnot mieszkaniowych ze 100% udziałem osób prywatnych
2. Przewiduje się pozyskiwanie środków zewnętrznych przeznaczonych na wykonanie generalnego remontu i modernizację budynków mieszkalnych zlokalizowanych w Chełmku przy ul. Krakowskiej 16 i Żeromskiego 1.
3. Gmina w okresie objętym programem będzie zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej głównie w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe. Ponadto przewiduje się podjęcie przez gminę inwestycji związanych z budową lub adaptacją budynków wielorodzinnych na potrzeby tworzenia lokali socjalnych i tymczasowych.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Art.5. W celu realizacji zadań własnych gmina tworzy i posiada zasób mieszkaniowy. W skład zasobu wchodzi lokale komunalne, lokale socjalne oraz lokale tymczasowe. Zasób mieszkaniowy Gminy Chełmek wg stanu na dzień 31.10.2013r. przedstawia Tabela nr 1.

Tabela nr 1

	Ilość lokali ogółem	Powierzchnia użytkowa w m ²
Miasto Chelmek	301	11 115,83

Art.6. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale o różnym stanie technicznym, w tym również lokale socjalne. Z ogólnej liczby 301 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy 25 to lokale socjalne, których łączna powierzchnia wynosi 600,75 m². Wykaz lokali socjalnych zamieszczony jest w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

L.p.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1	Andersa 2	1	24,61
2	25-go Stycznia 4	1	42,91
3	Chrobrego 81	2	77,56
4	Żeromskiego 1	2	49,02
5	Głogowa 2	1	9,92
6	Głogowa 4	5	48,24
7	Topolowa 7	3	115,55
8	Klonowa 2	1	39,48
9	Klonowa 6	1	39,70
10	Krakowska 16	8	153,76
Razem		25	600,75

Art.7. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Chelmek systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców. Przewiduje się zmniejszenie tej tendencji.

Art.8. Corocznie w wyniku eksmisji lub po śmierci dotychczasowego najemcy, gmina odzyskuje kilka lokai mieszkalnych, jednak obserwuje się tendencję malejącą. Ilość ta nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku gminy do zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób nie posiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemów mieszkaniowych we własnym zakresie.

Art.9. W zależności od kategorii lokalu oraz podstawy prawnej jego przydzielania potrzeby kształtują się następująco:

- około 8 lokali socjalnych z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych,
- około 5 lokali socjalnych dla osób, które złożyły wnioski na tego typu lokal,
- około 6 lokali mieszkalnych większych niż jednopokojowe wynajmowanych na czas nieoznaczony.

Art.10. Na lokale socjalne przeznaczone są głównie mieszkania o obniżonym standardzie. Do ich zasiedlenia kierowane są przede wszystkim osoby eksmitowane. Największe skupisko mieszkań socjalnych zlokalizowane jest w budynku komunalnym przy ul. Krakowskiej 16 w Chelмку.

Art.11. W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z ustawowego obowiązku zapewnienia osobom eksmitowanym lokali socjalnych, właścicielom lokali zajmowanych przez te osoby bez tytułu prawnego przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, co skutkuje dodatkowym obciążeniem finansowym dla gminy. Z tego powodu wskazane jest proponowanie odzyskiwanych lokali o niższym standardzie w pierwszej kolejności osobom eksmitowanym.

Art.12. Szacuje się, że w ciągu najbliższych 5 lat wzrosną potrzeby w zakresie zapewnienia lokali socjalnych osobom z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym uprawniającym do lokalu socjalnego. Powoduje to pilną konieczność pozyskania lokali mieszkalnych z przeznaczeniem ich na lokale socjalne.

Art.13. Po zwolnieniu się lokalu mieszkalnego Burmistrz Chelmecka decyduje o jego zakwalifikowaniu jako lokal socjalny lub lokal mieszkalny, biorąc pod uwagę aktualne zapotrzebowanie gminy oraz stan techniczny i wyposażenie lokalu.

Art.14. Prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach będzie kształtowała się następująco:

Tabela nr 4

	Stan na dzień 31.10.2013r	Prognoza na 2014r.	Prognoza na 2015r.	Prognoza na 2016r.	Prognoza na 2017r.	Prognoza na 2018r.
Liczba mieszkań komunalnych	301	295	289	283	277	271
Liczba mieszkań socjalnych	25	27	29	30	31	33

Art.15. Zakłada się, że zwiększenie ilości lokali w mieszkalnych nastąpi przez budowę nowych budynków wielorodzinnych lub adaptację istniejących budynków celu tworzenia w nich lokali komunalnych, w tym także lokali socjalnych. Gmina będzie ubiegała się o pozyskanie na ten cel środków zewnętrznych.

Rozdział 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Art.16. Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład gminnej substancji mieszkaniowej należy przeprowadzić niezbędne remonty. Zakres prac z podziałem na lata oraz przewidywane koszty w zł przedstawiono w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Nazwa zadania	2014	2015	2016	2017	2018
Chelmek, ul. Krakowska 16: 1. wykonanie instalacji drenażowej, wykonanie izolacji ścian piwnic, osuszenie ścian piwnic, 2. okna drewniane do sukcesywnej wymiany, 3. usunięcie braków w wentylacji grawitacyjnej budynku po wcześniejszym wykonaniu szczegółowej inwentaryzacji, 4. termomodernizacja budynku, 5. remont instalacji wewnętrznych w budynku.	-	200.000	300.000	300.000	-
Chelmek, ul. Żeromskiego 1: 1. remont kapitalny spoczników wejściowych oraz schodów zewnętrznych, 2. okna drewniane do sukcesywnej wymiany, wymiana metalowych drzwi na nowe zapewniające lepszą izolacyjność cieplną, 3. usunięcie braków w wentylacji grawitacyjnej budynku po wcześniejszym wykonaniu szczegółowej inwentaryzacji, 4. termomodernizacja budynku, 5. remont instalacji wewnętrznych w budynku, 6. kompleksowy remont istniejącego wymiennika ciepła obsługującego budynki Krakowska 16 i Żeromskiego 1.	-	400.000	400.000	400.000	-
Chelmek, Klonowa 12: 1. wymiana posadzek z PCV na korytarzach na inny materiał o właściwościach trudno zapalnych,	5.000	10.000	-	-	35.000

2. udrożnienie i sprawdzenie systemu odwodnienia budynku, 3. drzwi wejściowe oraz okna na klatce schodowej i w piwnicach do wymiany, 4. usunięcie braków w wentylacji grawitacyjnej budynku po wcześniejszym wykonaniu szczegółowej inwentaryzacji, 5. prace malarskie po wcześniejszym spoinowaniu miejscowych zarysowań ścian.					
Chelmek, Topolowa 3: 1. wykonanie posadzek oraz izolacji ścian piwnic, 2. zbitcie zawilgoconych tynków i osuszenie ścian, uzupełnienie tynkowania ścian, 3. uzupełnienie pokrycia dachowego, 4. okienka piwniczne do sukcesywnej wymiany, 5. ujednolicenie wejść do budynku (przybudówek) – różny stan techniczny, 6. usunięcie braków w wentylacji grawitacyjnej budynku po wcześniejszym wykonaniu szczegółowej inwentaryzacji.	5.000	5.000	-	-	10.000
Chelmek, Topolowa 5: 1. wykonanie posadzek oraz izolacji ścian piwnic, 2. zbitcie zawilgoconych tynków i osuszenie ścian, uzupełnienie tynkowania ścian, 3. w jednym lokalu wymiana schodów drabiniastych do piwnicy na schody systemowe, 4. okna piwniczne do wymiany, 5. ujednolicenie wejść do budynku (przybudówek) – różny stan techniczny, 6. usunięcie braków w wentylacji grawitacyjnej budynku po wcześniejszym wykonaniu szczegółowej inwentaryzacji.	-	-	-	20.000	20.000
Chelmek, Głogowa 2: 1. wykonanie izolacji ścian piwnic, osuszenie ścian piwnic, remont cokołu budynku, 2. uzupełnienie spoinowania, 3. okna piwniczne, klatki schodowej oraz drzwi wejściowe do sukcesywnej wymiany, 4. usunięcie braków w wentylacji grawitacyjnej niektórych pomieszczeń budynku. 5. remont instalacji wewnętrznych w budynku,	5.000	10.000	10.000	-	20.000
Chelmek, Głogowa 4: 1. naprawa miejscowych zarysowań ścian w klatce schodowej, 2. doszczelnienie pokrycia dachowego, 3. okna piwniczne, klatki schodowej oraz drzwi wejściowe do sukcesywnej wymiany, 4. usunięcie braków w wentylacji grawitacyjnej niektórych pomieszczeń budynku, 5. wykonanie uzupełniających prac malarskich.	-	-	-	15.000	15.000
Chelmek, Głogowa 6:	-	-	-	10.000	15.000

1. wykonanie izolacji ścian piwnic, osuszenie ścian piwnic, 2. naprawa miejscowych zarysowań ścian w klatce schodowej, 3. w jednym lokalu wymiana schodów drabiniastych do piwnicy na schody systemowe, 4. okna piwniczne do wymiany, 5. ujednolicenie wejść do budynku (przybudówek) – różny stan techniczny, 6. usunięcie braków w wentylacji grawitacyjnej niektórych pomieszczeń budynku.					
Chelmek, ul. Chrobrego 81: Z uwagi na zły stan techniczny budynku oraz konieczność poniesienia niewspółmiernie wysokich nakładów finansowych nieruchomości po uregulowaniu stanu prawnego powinna zostać sprzedana.	-	-	-	-	-

Art.17. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty. Najbardziej pożądane byłoby zaplanowanie środków w wysokości jak w Tabeli nr 5. Pozwoli to na realizację bieżących napraw i konserwacji w zasobie mieszkaniowym gminy.

Art.18. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

Art.19. Z uwagi na niską ściągalskość czynszów, pogarszający się stan techniczny budynków oraz sprzedaż lokali będących własnością gminy na rzecz najemców, należy mieć na uwadze, że środki pozyskane od najemców w opłacie czynszowej nie są wystarczające na pokrycie potrzeb związanych z wykonywaniem remontów i konserwacji budynków. Podwyższanie czynszów nie rozwiąże problemu, zasób gminy się zmniejsza, gmina powinna zatem pozyskiwać środki zewnętrzne na wykonanie najpilniejszych remontów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Art.20. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana na podstawie Uchwały Nr XVII/131/2012 Rady Miejskiej w Chelmku z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Chelmek oraz Uchwały Nr XXV/205/2012 Rady Miejskiej w Chelmku z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Chelmek.

Art.21. Sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom może być prowadzona przy zastosowaniu bonifikaty, którą regulują przepisy odrębne. Zakłada się, że bonifikata będzie stopniowo obniżana, aby zmobilizować mieszkańców do wykupywania od gminy lokali mieszkalnych, z docelową sprzedażą lokali za 100% ich wartości.

Art.22. Znaczne rozproszenie udziałów gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych zwiększa koszty utrzymania zasobów. Celowym zatem jest dążenie do całkowitego zmniejszenia tych udziałów, zwłaszcza w sytuacji, gdy należy liczyć się z ograniczeniem woli gminy jako współwłaściciela nieruchomości do podejmowania przez wspólnoty uchwał dotyczących planów gospodarczych, planów remontowych, wysokości funduszy remontowych czy wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnych.

Art.23. Należy jednak podkreślić, że planowana sprzedaż lokali nie może kolidować z nałożonymi na gminę ustawowymi obowiązkami zaspakajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, która musi posiadać stały zasób lokali komunalnych zabezpieczający lokum dla ofiar klęsk żywiołowych czy katastrof budowlanych oraz osobom najuboższym.

Art.24. Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Chełmek kształtowała się następująco:

Tabela nr 6

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań
do 2001	317
2002	40
2003	19
2004	35
2005	29
2006	33
2007	23
2008	31
2009	10
2010	95
2011	4
2012	7
do 31.10.2013r.	17
Razem	660

Art.25. Przewiduje się, że w najbliższych latach zostanie sprzedanych około 30 lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Należy podkreślić, że obecni najemcy to w większości osoby ubogie, dlatego nie przewiduje się znacznego zainteresowania wykupem lokali gminnych.

Art.26. Mimo wszystko należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

Art.27. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Art.28. Ustala się następujące rodzaje czynszu:

1. czynsz za lokale mieszkalne,
2. czynsz za lokale socjalne,
3. czynsz za lokale tymczasowe.

Art.29. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Chełmka. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, Burmistrz uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.

Art.30. 1. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość indywidualnej stawki czynszu za najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego:

- 1) czynniki obniżające stawkę bazową:

a) brak instalacji centralnego ogrzewania – zmniejszenie o 5%,

2) czynniki podwyższające stawkę bazową:

a) lokale w budynkach docieplonych – zwiększenie o 10%

2. Przy zastosowaniu czynników podwyższających indywidualna stawka czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym nie może być wyższa niż 175% stawki bazowej.

3. W lokalach o powierzchni przekraczającej 80m² stawka czynszu ulega dodatkowo podwyższeniu o 20%.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 20 dnia miesiąca.

Art.31. Zmiana wysokości czynszu w danym roku nie może nastąpić częściej niż raz do roku, a wzrost stawek czynszu winien zmierzać do zaspokojenia wszelkich potrzeb związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją i innymi potrzebami występującymi w zasobie mieszkaniowym.

Art.32. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie małopolskim. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, gmina jest zobowiązana wносить opłaty wg stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

Art.33. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. w Chełmku na podstawie umowy o zarządzanie. Spółka sprawuje zarząd, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

Art.34. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych, zarówno mieszkalnych jak i użytkowych,

2. środki finansowe pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych,

3. środki finansowe z budżetu gminy,

4. zewnętrzne środki pozyskane z Banku Gospodarstwa Krajowego, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej lub Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Art.35. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy będą podejmowane m.in. następujące działania:

1. stały monitoring stanu technicznego budynków,

2. niezbędne remonty i modernizacje budynków,

3. planowanie i budowa nowych lokali komunalnych, w tym socjalnych,
4. adaptację na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę,
5. wydzielenie z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych,
6. poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego,
7. dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada mniej niż 50 % udziałów
8. zmniejszenie zadłużenia za wynajmowane lokale mieszkalne przez proponowanie najemcy zamiany lokalu na inny o niższych opłatach.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chełmku
Marek Palka