

**UCHWAŁA NR XXXV/191/2017
RADY GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Chełm Śląski na lata 2017–2021

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.z 2017 r., poz.1875) 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 (t.j.Dz.U.z 2016 r.,poz.1610 z późn.zm.) **Rada Gminy Chełm Śląski uchwala :**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chełm Śląski na lata 2017 – 2021 zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

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

Przewodniczący Rady



Kazimierz Plewnia

Załącznik do Uchwały Nr XXXV/191/2017
Rady Gminy Chełm Śląski
z dnia 26 października 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHEŁM ŚLĄSKI W LATACH 2017– 2021

Wstęp

Zaspokojanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz. U.z 2016 r.,poz.1610), zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

O kształcie 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 1.

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 31.05.2017 r.) jest następująca :

1.1. ul. Chełmska 82 – 7 lokali mieszkalnych 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. Górnoślaska 45 – 2 lokale mieszkalne 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 – 5 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
Razem -218,90 m²

1.5. ul. Techników 16 – 6 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 42 – 44,60 m²
lokal nr 43 – 43,60 m²
lokal nr 44 – 33,70 m²
Razem -236,30 m²

1.6. ul. Techników 3 b – 8 lokali socjalnych o powierzchniach :

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 , energi elektryczna , knalizacja 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 3b - woda , energia elektryczna , kanalizacja sanitarna , gaz , c.o.

Prognoza wielkości zasobu Gminy Chełm Śląski przedstawia się następująco :

Rok	Ilość lokali	w tym lokali socjalnych
2017	31	8
2018	31	8
2019	31	8
2020	31	8
2021	31	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 2.

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 przeprowadzenie 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	2017	2018	2019	2020	2021
1	ul. Chełmska 82	Wymiana drzwi zewnętrznych oraz okien pcv na strychu (5.400,00)	Wydzielenie na strychu pomieszczeń gospodarczych (4.500,00)	Docieplenie dachu (35.000,00)	Remont schodów zewnętrznych (3.500,00)	Docieplenie ścian budynku (65.000,00)
2	ul. Kolberga 1	-	Remont piwnic (13.000,00)	-	-	-
	Razem :	5.400,00	17.500,00	35.000,00	3.500,00	65.000,00

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 3.

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 4.

Zasady polityki czynszowej

1. Wójt Gminy ustala obowiązujące stawki czynszu z 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 cieplną 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 różnicowanie stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w przypadku :
 - 3.1. Położenia budynku w odległości powyżej 4 km od centrum gminy
 - 3.2. Położenia mieszkania w budynku powyżej 4 piętra
 - 3.3. Braku c.o.
 - 3.4. Braku łazienki
 - 3.5. Braku gazu przewodowego
 - 3.6. Braku kuchni w lokalu
 - 3.7. Mieszkania w suterenie
 - 3.8. Mieszkania w lokalach, z których z uwagi na zły stan techniczny planowane jest wykwaterowanie lokatorów
 - 3.9. Najmu lokalu mieszkalnego w budynku dwulokalowym do sześciolokalowego.
 - 3.10. Najmu lokalu mieszkanego o powierzchni powyżej 80m² uzyskanego w wyniku zamiany pomiędzy najemcami.
4. Łączna suma obniżek określonych w pkt 3 nie może przekroczyć 50% stawki bazowej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Wójt Gminy określa stawkę najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki bazowej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Zmian stawek czynszu może nastąpić w drodze pisemnego 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 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Rozdział 5.

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 "bwm" Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy ul. Wyszyńskiego 2/2.

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 wynikające z odrębnych przepisów.

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

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W latach 2017-2021 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszów najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 7.

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	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych	29.700,-	30.000,-	30.500,-	31.000,-	31.500,-
Dopłaty do mediów	21.390,-	22.000,-	22.500,-	23.000,-	23.500,-
Administracja zlecona	13.500,-	14.500,-	15.000,-	15.500,-	16.000,-
Remonty bieżące w zasobach mieszkaniowych	8.800,-	9.000,-	9.500,-	10.000,-	10.500,-
Koszty związane z utrzymaniem mieszkań wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej	60.500,-	61.000,-	61.500,-	62.000,-	62.500
Modernizacje	0	17.500,-	35.000,-	8.000,-	65.000,-
RAZEM	133.890,-	154.000,-	174.000,-	149.500,-	209.000,-

Rozdział 8.

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

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

- podejmowanie decyzji w sprawie zamiany 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 bądź adaptacji mieszkań socjalnych lub noclegowni,
- przestrzeganie zasad nie wynajmowania lokali osobom osiągającym dochody, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz osobom posiadającym tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Krzysztof Plewnia