

**Uchwała Nr XX/175/12
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach**

z dnia 28 lutego 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Czechowice-Dziedzice na lata 2012-2016.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

**Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach
uchwała:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czechowice-Dziedzice na lata 2012-2016” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XIX/161/12 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czechowice-Dziedzice na lata 2012-2016.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Damian Żelazny

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE NA LATA 2012-2016

WSTĘP

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) zwanej w dalszej części jako „ustawa o ochronie praw lokatorów”, zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W ramach powyższego zadania gmina zapewnia lokale socjalne i zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach. Powyższe gmina może realizować poprzez nowe budownictwo mieszkaniowe, wykorzystanie istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy oraz nabywanie lokali i budynków mieszkalnych do zasobu.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym gminy i tych podmiotów.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czechowice-Dziedzice zawiera kierunki działań i prognozy na lata 2012 – 2016 zmierzające do pozyskania w skład zasobu nowych lokali mieszkalnych, socjalnych, utworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych, poprawy stanu technicznego dysponowanego zasobu mieszkaniowego Gminy i stopniową ekonomizację polityki czynszowej.

I CELE PROGRAMU

Celami Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012-2016 są:

- 1/ powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy o nowe lokale mieszkalne i lokale socjalne ,
- 2/ utworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych,
- 3/ poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4/ ograniczenie wypłacanych roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli lokali z tytułu uprawnienia eksmitowanych do lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego,
- 5/ sukcesywne zmniejszanie nie zrównoważonej struktury dochodów i wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem gminy.

II ZADANIA

Zadania, wykonanie których warunkuje uzyskanie ww. celów:

- 1/ zapewnienie w wymaganej wysokości nakładów inwestycyjnych w tym pozyskanie zewnętrznych wspierających źródeł finansowania dla realizacji nowych lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych,
- 2/ zabezpieczanie na kolejne lata realizacji programu w wymaganych wysokościach środków finansowych gwarantujących wykonanie pełnego zakresu potrzeb robót remontowych w tym na remonty bieżące w kwocie nie mniejszej niż 500 tys. zł rocznie,
- 3/ sukcesywne podnoszenie czynszu najmu lokali mieszkalnych i zastosowaniu ochrony gospodarstw domowych o niskich dochodach, przede wszystkim poprzez dodatki mieszkaniowe.

III PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie Gminy i będące wyłączną własnością Gminy, lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe oraz lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych będące w samoistnym posiadaniu Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 31 grudnia 2011 r. stanowi 591 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 24,0 tys. m², zlokalizowanych w ogółem 99 budynkach i 10 obiektach oświatowych.

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzy:

- 345 lokali o pow. 15,3 tys. m² w 67 budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe powstałe na bazie zasobów komunalnych,
- 191 lokali o pow. 6,3 tys. m² w 24 budynkach będących w 100% własnością Gminy,
- 15 lokali o pow. 0,7 tys. m² w 10 obiektach oświatowych stanowiących własność Gminy,
- 40 lokali o pow. 1,7 tys. m² w 8 budynkach obcych administrowanych przez Administrację Zasobów Komunalnych.

3. W ramach zasobu mieszkaniowego Gminy wydzielonych na koniec 2011 r. jest 139 lokali socjalnych o pow. 3,6 tys. m² z czego 96 lokali usytuowanych jest w budynkach, które w całości posiadają lokale socjalne odpowiednio przy ul. Legionów 28, ul. Narutowicza 42 oraz ul. Kochanowskiego 6 i ul. Młyńskiej 13. W budynku przy ul. Sienkiewicza 3 po jego nabyciu w grudniu 2011 r. przez Gminę jest 19 lokali socjalnych. Lokale socjalne stanowią 23,7 % eksploatowanego zasobu mieszkaniowego Gminy. W zasobie stanowiącym w pełni własność Gminy łącznie z lokalami będącymi w samoistnym posiadaniu Gminy udział lokali socjalnych wynosi 59,3%. Niezależnie, w podnajmie w Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wydzielonych jest 8 lokali socjalnych o pow. 0,2 tys. m². Gmina na koniec 2011 r. dysponuje ogółem 147 lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 3,8 tys. m².

4. W zasobie mieszkaniowym Gminy znajdują się 2 budynki (4 lokale), które wobec ich stanu technicznego wymagają rozbiórki. Z uwagi na zagrożenie życia z wszystkich lokali mieszkańcy zostali wykwaterowani. Rozbiórce lub zbyciu nieruchomości winny ulec budynek położony przy ul. Kochanowskiego 5 i będący w samoistnym posiadaniu Gminy położony przy ul. Górniczej 6a po otrzymaniu nakazu rozbiórki przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

5. Uwzględniając lokale wyłączone z eksploatacji zasób Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku obejmuje 587 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 23 851 m².

6. Stopień zużycia substancji mieszkaniowej przedstawia zestawienie struktury wiekowej budynków sporządzone dla zasobu będącego w pełni własnością Gminy (bez obiektów oświatowych i współwłasności w wspólnotach mieszkaniowych).

o kres (lata)	do 1900	1901 - 1918	1919 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2008	razem
Budynki	8	9	6	6	0	3	32
Lokale	38	61	18	21	0	93	231
% budynków	25,0	28,0	18,8	18,8	0,0	9,4	100,0

W zasobach wg kryterium wieku dominują budynki wybudowane do 1945 roku. Łącznie stanowią one ponad 72 % obiektów, w których znajduje się połowa lokali analizowanego zasobu. Obiekty wykazane w przedziale czasowym 1991-2008 dotyczą wybudowanego budynku z lokalami socjalnymi przy ul. Legionów 28 oraz adaptowanych na lokale socjalne budynków przy ulicach Kochanowskiego 6 i Narutowicza 42.

7. Stopień wyposażenia w podstawowe instalacje oraz rodzaj ogrzewania prezentują poniższe tabele sporządzone dla zasobu 227 lokali mieszkalnych w 30 budynkach będących w 100% własnością Gminy (bez oświatowych) oraz będących w jej samoistnym posiadaniu, z wyłączeniem obiektów kwalifikujących się do rozbiórki.

Wyszczególnienie	dostępna instalacja wod - kan	WC w lokalu	ubikacja poza lokalem	instalacja Elektryczna	instalacja gazowa
Lokale	227	96	130	227	36
Procent	100,0	42,3	57,3	100,0	15,9

Analiza w zakresie wyposażenia w podstawowe instalacje wskazuje, że lokale mieszkalne wyposażone są w całości w instalację wodociągową lub instalacja wodna znajduje się w budynkach oraz instalację elektryczną. Ubikacji w mieszkaniach nie posiada prawie 60% lokali, instalacji gazowej dla potrzeb przygotowania posiłku 84% lokali.

Wyszczególnienie	piece węglowe	c.o. etażowe węglowe oraz c.w.u.	c.o. węglowe	c.o. kotłownia olejowa	c.o. gazowe
Lokale	129	51	9	1	11
Procent	67,8	22,5	4,0	0,4	4,9

Wyższy standard zamieszkiwania związany z wyposażeniem lokalu w gazowy, olejowy lub węglowy centralny system grzewczy dotyczy 9% lokali. Dominuje tradycyjny indywidualny system ogrzewania lokalu w postaci pieca węglowego. Ten system ogrzewania dotyczy prawie 68% ogółu zasobu. Ogrzewanie węglowe etażowe łącznie z zapewnieniem przygotowania ciepłej wody funkcjonuje w budynkach z lokalami socjalnymi przy ul. Narutowicza 42 oraz ul. Kochanowskiego 6.

8. Na koniec 2011 roku rejestruje się 206 gospodarstw domowych uprawnionych do lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Na podstawie list uprawnionych do lokalu mieszkalnego z lat 2004-2011 na zawarcie umowy najmu oczekuje 48 gospodarstw domowych. Niezależnie od powyższego występuje zapotrzebowanie na 158 lokali socjalnych dotyczące gospodarstw domowych z publicznych i niepublicznych zasobów mieszkaniowych, gdzie sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego. Kolejne sprawy sądowe są w toku. Ogółem zapotrzebowanie na lokale socjalne szacuje się na 230 mieszkań, co stanowi prawie 39 % ogółu zasobu mieszkaniowego Gminy. Zapotrzebowanie to o 65% przekracza obecny stan zasobu lokali socjalnych.

Corocznie składanych jest od 100 do 135 wniosków o skierowanie na lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy. W świetle dekonunktury gospodarczej zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i lokale socjalne w mieszkaniowym zasobie Gminy może ulegać zwiększeniu.

Równocześnie wobec zubożenia części społeczeństwa i narastającymi problemami w uiszczaniu opłat za lokale mieszkalne, należy się liczyć z wzrastającą aktywnością właścicieli niepublicznych zasobów mieszkaniowych w sprawach roszczeń odszkodowawczych tytułem niedostarczenia osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. W roku 2011 Gmina z tytułu niedostarczenia osobom uprawnionym do lokalu socjalnego wypłaciła właścicielom lokali odszkodowania w wysokości 320,6 tys. zł. W 2012 r. w związku z obowiązkiem zapewnienia przez Gminę pomieszczeń tymczasowych odszkodowania mogą wzrosnąć.

9. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane poprzez:

- nowe budownictwo mieszkaniowe w tym budownictwo socjalne,
- przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
- przejęcia budynków w drodze darowizny na wniosek i za zgodą stron,
- adaptację obiektów komunalnych na cele mieszkaniowe,
- nabywanie budynków i lokali mieszkalnych,
- najem lokali mieszkalnych celem podnajmu.

10. Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może następować w efekcie:

- sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców lub w drodze przetargu,
- rozbiórki budynków,
- zwrotu właścicielom lub ich spadkobiercom budynków, które obecnie znajdują się w samoistnym posiadaniu Gminy,
- ewentualnej adaptacji lokali mieszkalnych położonych w obiektach oświatowych na cele dydaktyczno-wychowawcze,
- wnoszenia lokali jako wkłady niepieniężne (aport) do spółek prawa handlowego.

11. Zasób lokali socjalnych będzie tworzony w szczególności poprzez:

- przekwalifikowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

- budownictwo socjalne,
- najem lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne od osób prawnych i fizycznych,
- adaptację budynków i pustostanów.

12. Tworzy się gminny zasób pomieszczeń tymczasowych dla osób bez uprawnienia do lokalu socjalnego, w szczególności poprzez:

- przekwalifikowania lokali mieszkalnych o bardzo niskim standardzie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- nabywanie lub przejęcie w drodze darowizny obiektów lub lokali spełniających kryteria pomieszczeń tymczasowych albo możliwych do adaptacji na ten cel.

13. Skierowania na lokale socjalne otrzymywać będą osoby uprawnione do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu o eksmisję a także osoby o niskich dochodach w ramach postępowania weryfikacyjno-kwalifikacyjnego skierowane do najmu lokali socjalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem zasady pierwszeństwa. W nowo powstałych lokalach socjalnych o podwyższonym standardzie skierowania na lokale mogą otrzymywać osoby o niskich dochodach, przede wszystkim które znajdują się na liście uprawnionych, a także z tytułu zamiany w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

14. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowiące w 100% własność Gminy i będące w jej samodzielnym posiadaniu, w których wszystkie lokale są o obniżonym standardzie, będą podlegały wydzieleniu a lokale w nich usytuowane zostaną przekształcone w lokale socjalne. Do czasu ich opuszczenia przez dotychczasowych najemców będą wynajmowane na warunkach określonych dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Lokale mieszkalne w tych budynkach nie będą podlegały sprzedaży.

15. Wydzielanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy następuje w drodze zarządzenia Burmistrza na wniosek dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych.

16. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się rezerwę lokali dla osób, które utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

17. Lokale mieszkalne nawet o obniżonym standardzie położone w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych oraz położone w budynkach oświatowych stanowiących własność Gminy, nie mogą być wynajmowane jako lokale socjalne. Powyższe nie dotyczy lokali już wynajmowanych.

18. Mając na uwadze z jednej strony zapewnienie mieszkań dla najuboższych i przeciwdziałanie bezdomności a z drugiej ograniczenie wypracowanych z budżetu Gminy właścicielom niepublicznych zasobów mieszkaniowych odszkodowań, stosownie do wyroków sądów z tytułu orzeczenia o uprawnieniu osoby zalegającej z opłatami za mieszkanie do lokalu socjalnego oraz na mocy ustawy o ochronie praw lokatorów, przewiduje się uzyskanie dalszych lokali socjalnych poprzez zrealizowanie nowego budownictwa mieszkaniowego.

Prognozowane do 2016 roku efekty inwestycyjne to 46 lokali socjalnych w tym 32 lokale w modułowej zabudowie kontenerowej (52 kontenery). Potencjalne lokalizacje dla zabudowy modułowej to: przy ul. Legionów 28, ul. Cmentarnej i ul. Kraszewskiego 22. Zabudowa kontenerowa posłużyłaby dla etapowego przekwaterowania mieszkańców budynku z lokalami socjalnymi przy ul. Legionów 28 na czas przeprowadzenia przebudowy w/w obiektu. Po modernizacji budynku polegającej na likwidacji wspólnych wc i łazienki oraz utworzeniu aneksów sanitarnych w każdym lokalu, nastąpi zmniejszenie liczby zlokalizowanych w nim mieszkań z 44 do około 30 lokali. Zakłada się, że 14 rodzin zamieszka w zespołach modułowych lub w pozostałym zasobie lokali socjalnych Gminy. Dalsze 18 lokali modułowych można przeznaczyć dla osób z wyrokiem eksmisyjnym lub też mogą stanowić zasób pomieszczeń tymczasowych. Alternatywnym rozwiązaniem dla zabezpieczenia mieszkań na czas przebudowy może być najem modułów kontenerowych lecz wymaga powyższe docelowo zapewnienia w istniejącym zasobie lokali dla ok. 14 rodzin lub w innej formie pozyskania nowych lokali socjalnych.

Równocześnie zakłada się w latach 2015-2016 zrealizowanie nowego budynku wielorodzinnego przy ul. Ślepej w którym powstałoby ogółem ok. 46 mieszkań w tym 32 lokale mieszkalne (tzw. „komunalne”) i 14 lokali socjalnych. Realizacja nowych lokali komunalnych pozwoliłaby na zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób, które zamieszkują w lokalach socjalnych mimo, że próg dochodowy uprawniający do zamieszkiwania w lokalu socjalnym jest przekroczony lecz nie posiadają nadal zdolności do samodzielnego zrealizowania celu mieszkaniowego na wolnym rynku. Posiadając wolne lokale mieszkalne można także, za zgodą najemców, dokonać ich przekwaterowania do nowych lokali a dotychczasowe lokale przez nich zamieszkałe, o niskim standardzie, przekwalifikować na lokale socjalne. (ad. pkt 19).

Powyższą zamianę mieszkań przewiduje się dokonać na przełomie lat 2012-2013 na bazie adaptacji lokalu użytkowego na lokale mieszkalne w budynku przy ul. Łukasiewicza 2 poprzez uzyskanie 5 mieszkań z założeniem współfinansowania środkami dotacji bezzwrotnej z funduszu dopłat.

Zrealizowanie w takim zakresie w latach 2012-2016 programu inwestycyjnego pozwoliłoby na uzyskanie ogółem 83 lokali. Uwzględniając założone wyburzenia i zmniejszenie zasobu z tytułu modernizacji budynku przy ul. Legionów 28 (razem 18 lokali) poniesione nakłady inwestycyjne szacowane w okresie pięcioletnim ogółem na 8,0 mln zł mogą netto zwiększyć zasób mieszkaniowy o 65 lokali.

19. Zakłada się uzyskanie dalszych lokali socjalnych w budynkach będących w całości własnością Gminy, a które charakteryzuje bardzo niski standard użytkowy. W tym celu należy zapewnić nowe lokale mieszkalne gospodarstwom domowym zamieszkującym w lokalach typowanych do przekwalifikowania na lokale socjalne. Powyższe będzie realizowane poprzez oferowanie przekwaterowania do mieszkania o dobrym standardzie po zwolnieniu lokalu zajmowanego, kupno mieszkań lub wybudowanie budynku z lokalami na wynajem na czas nieoznaczony. Realizacja programu w tym zakresie może spowodować wzrost lokali socjalnych minimum o około 6 mieszkań przy równoczesnym powiększeniu mieszkaniowego zasobu Gminy o równoważną powierzchnię mieszkań o dobrych walorach użytkowych.

20. W efekcie realizacji programu budownictwa socjalnego w myśl pkt 18 oraz wydzielenia nowych lokali w istniejącym zasobie mieszkaniowym Gminy na bazie budowy lub zakupu lokali na wynajem na czas nieoznaczony, zgodnie z pkt 19, liczba lokali socjalnych w zasobie Gminy może wzrosnąć z 139 na koniec 2011 r. do 177 lokali w 2016 r, tj. o 27,3 %. Uwzględniając nabycie budynku przy ul. Sienkiewicza 3 w porównaniu do początku 2011 r. zakłada się wzrost o 57 lokali socjalnych tj. o 47,5%.

21. W zasobie lokali mieszkalnych w placówkach oświatowych nie przewiduje się zmian.

22. Uwzględniając prognozowane nowe efekty budownictwa mieszkaniowego, szacowane wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom (bez sprzedaży selektywnej), nowe wydzielenia lokali socjalnych oraz wyburzenia, mieszkaniowy zasób Gminy wzrośnie o 57 lokali tj. o 9,6 % do poziomu 648 mieszkań. Liczba lokali socjalnych zwiększy się netto o 38 mieszkań (z tytułu inwestycji o 32 mieszkania, z tytułu zamian o 6 mieszkań), co oznacza wzrost lokali socjalnych o 1/4. W efekcie nastąpi zmiana w strukturze mieszkań. Udział lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy wzrośnie z 23,7% w 2011 roku do 27,3 % w roku 2016 tj. o 3,6 pkt. procentowych.

23. Prognozy kształtowania się wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy prezentują tabele nr 1, 2 i 3 stanowiące załączniki do niniejszego programu.

IV ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Wiek i stan techniczny budynków wywołuje bardzo duże potrzeby remontowe. Wiele budynków wymaga remontów kapitalnych, kompleksowej wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, stolarki otworowej, wykonania termomodernizacji.

2. Wspólnoty mieszkaniowe, jak wskazuje dotychczasowe doświadczenie, przeznaczają coraz większe środki finansowe na fundusz remontowy i deklarują działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków, poprzez między innymi wymianę pokryć dachowych, pionów elektrycznych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych, docieplenie murów. Gmina proporcjonalnie do posiadanego udziału w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest zobligowana przeznaczać, zgodnie z podejmowanymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych, odpowiednie środki finansowe na fundusze remontowe.

3. Analiza potrzeb remontowych budynków dokonana została z wykorzystaniem następującej klasyfikacji:

KATEGORIA	KLASYFIKACJA	STAN TECHNICZNY
A	zagrożający bezpieczeństwu mieszkańców	budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbiórki wymiana instalacji gazowej, uszczelnienie przewodów Kominowych
B	zagrożający substancji budynku	remont dachu, naprawa elewacji, wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej
C	koniczność poprawy standardu	wymiana stolarki, instalacji elektrycznej, termorenowacja likwidacja szamb i suchych ubikacji, roboty ogólnobudowlane
D	zadowolający	budynki po remoncie lub budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi potrzeba prowadzenia remontów

W świetle powyższej kategoryzacji struktura budynków mieszkalnych będących w całości własnością Gminy łącznie z budynkami w samoistnym posiadaniu Gminy przedstawia się następująco:

kategoria	A	B	C	D	razem
budynki	3	11	15	3	32
lokale	8	74	98	51	231
% budynków	3,5	32,0	42,4	22,1	100,0

Do kategorii A zaliczają się obecnie następujące budynki wykwaterowane przy ul. Kochanowskiego 5 i ul. Górniczej 6a oraz budynek zamieszkały przy ul. Legionów 38.

4. Zakres niezbędnych robót remontowych w budynkach stanowiących w pełni własność gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu przedstawia poniższe zestawienie:

	GAZ	KOMINY	DACHY	ELEWACJE	WOD-KAN	STOLARKA	INST. ELEKTR.
budynki	2	7	3	18	6	19	12

Zestawienie prezentuje liczbowy wykaz potrzeb remontowych dla każdego elementu lub instalacji budynku. Tabela nie ma odniesienia do liczby budynków. Niektóre budynki wymagają remontu kilku elementów jednocześnie.

5. Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych koncentrować się będzie na usuwaniu awarii dachowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania, remontach klatek schodowych, wymianie stolarki budowlanej, remontach mieszkań zasiedlanych po eksmisjach, po zmarłych, próbach szczelności instalacji gazowych, okresowych badaniach instalacji elektrycznych i odgromowych, obsłudze węzłów c.o. i kotłowni gazowych, niezbędnych robotach rozbiórkowych budynków i zabudowań gospodarczych oraz innych pracach ogólnobudowlanych.

6. Priorytetem w zakresie realizacji remontów bieżących budynków jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu ludzi i substancji technicznej budynków. W szczególności powyższe dotyczy takich robót jak:

- a) likwidacje nieszczelności przewodów kominowych i instalacji gazowych,
- b) remonty konstrukcji dachowych i pokryć dachowych,
- c) przeglądy i remonty instalacji elektrycznych, odgromowych, kanałów wentylacyjnych, instalacji wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i innych,
- d) okresowe przeglądy i wymiana wyposażenia przeciwpożarowego.

Z uwagi na niezadawalający stan techniczny i estetyczny wielu budynków, konieczność utrzymania lokali mieszkalnych co najmniej w stanie niepogorszonym oraz celem obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali, niezbędne są:

- a) remonty i malowanie klatek schodowych, drzwi wejściowych,
- b) kompleksowe wymiany stolarki okiennej w tym w lokalach najemców gdzie wspólnoty mieszkaniowe wykonały lub wykonują termomodernizacje budynku,
- c) naprawa lub wymiana podłóg i posadzek, naprawa tynków,
- d) zainstalowanie w wytypowanych lokalach socjalnych i lokalach mieszkalnych instalacji przedpłat poboru energii elektrycznej i wody oraz radiowych podliczników pomiaru zużycia wody.

7. W 2011 roku na remonty bieżące z zakresu utrzymania 551 lokali mieszkaniowego zasobu Gminy będącego w zarządzie Administracji Zasobów Komunalnych wyasygnowano bez wpłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych 153,0 tys. zł. W ramach projektu budżetu na 2012 rok w tym zakresie przyporządkowuje się również kwotę ok. 150 tys. zł. Mając na uwadze utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy co najmniej w stanie niepogorszonym prognozuje się, iż wydatki na remonty bieżące w kolejnych latach realizacji programu winny oscylować na poziomie nie mniejszym niż 500 tys. zł rocznie.

8. Do najpilniejszych potrzeb z zakresu remontów kapitalnych i modernizacji należą zadania zmierzające do wstrzymania degradacji technicznej wytypowanych obiektów z ukierunkowaniem na:

- a) wykonanie drenażu oraz izolacji pionowej i poziomej murów fundamentowych,
- b) kompleksowej wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i ogrzewania,

c) ocieplenie murów i naprawa elewacji zewnętrznych.

9. Przyjmuje się następujący plan rzeczowo-finansowy remontów kapitalnych i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2012-2016.

Plan rzeczowo-finansowy remontów kapitalnych , modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Czechowice-Dziedzice na lata 2012-2016

Rok	Lokalizacja	Remonty kapitalne, modernizacje	Planowany koszt w tys. zł
2013	Towarowa 2 (w zarządzie)	Wymiana stolarki okiennej, remont elewacji, remont instalacji elektrycznej	65,0
	Towarowa 128 (w zarządzie)	Remont elewacji, wymiana stolarki okiennej	30,0
	Łukasiewicza 11	Dokończenie remontu elewacji, wymiana okienek piwnicznych i strychowych, remont instalacji elektrycznej	50,0
	Czechowicka 1	Wymiana stolarki okiennej, remont elewacji	40,0
	Narutowicza 63 (w zarządzie)	Wymiana stolarki okiennej, elewacja, wykonanie instalacji odgromowej	55,0
	Górnicza 6	Przebudowa lokalu mieszkalnego o powierzchni 96,0 m ² z podziałem na dwa mniejsze lokale mieszkalne wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej	80,0
	Mazańcowicka 69	Remont elewacji, wymiana stolarki okiennej, remont instalacji elektrycznej, wymiana instalacji c.o. (nie dotyczy mieszkania), wraz z rozdziałem na lokal mieszkalny i lokale użytkowe	115,0
	Narutowicza 42	Wykonanie odwodnienia piwnic, drenaż opaskowy+studnia z pompą, odprowadzenie wód do ulicy Narutowicza	35,0
RAZEM:			470,0
2014	Górnicza 12	Izolacja pionowa fundamentów, remont więźby dachowej, pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji wod.-kan., remont klatki schodowej, uszczelnienie kominów, docieplenie ściany zewnętrznej – WC, wykonanie instalacji odgromowej	155,0
	Kolejowa 9	Izolacja pionowa fundamentów, renowacja elewacji, wymiana stolarki okiennej, wykonanie przyłącza gazowego, wykonanie wew. inst. gazowej	170,0
	Kolejowa 37	Remont elewacji	35,0
RAZEM:			360,0
2015	Sienkiewicza 32 (w zarządzie)	Izolacja pionowa fundamentów, remont elewacji	60,0
	Traugutta 68, 70	Izolacja pionowa fundamentów	25,0
	Słowackiego 32	Remont elewacji, remont klatki schodowej, remont instalacji elektrycznej, pionowa izolacja fundamentów	80,0
	Legionów 50	Izolacja murów fundamentowych, wymiana stolarki okiennej	35,0
RAZEM:			200,0
2016	Kolorowa 2	Wymiana instalacji c.o. (grzejniki, armatura, bez kotła c.o.), wymiana stolarki okiennej, roboty malarskie klatki schodowej, ocieplenie ścian budynku	94,0

	Rolników 35	Izolacja pionowa fundamentów, wymiana stolarki okiennej, remont instalacji elektrycznej, malowanie klatki schodowej, remont schodów wewnętrznych	60,0
2016	Kraszewskiego 22	Wymiana instalacji elektrycznej, remont tynków zewnętrznych, remont klatki schodowej	40,0
	Młyńska 13	Izolacja pionowa fundamentów, remont instalacji wod. - kan.	25,0
	Miarki 3 (w zarządzie)	Izolacja pionowa fundamentów, remont schodów zewnętrznych betonowych	30,0
RAZEM:			249,0
OGÓLEM:			1 279,0

Wartość potrzeb remontowych na lata 2012 – 2016 o charakterze remontu kapitałowego wynosi ok. 1 279 tys. zł.

V PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. W okresie lat 1979-2011 w wyniku prowadzonej polityki sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych zbyciu uległo ogółem 797 lokali. Intensywna sprzedaż przypada na okres lat 2004 -2007 gdy obowiązywały wysoko preferencyjne warunki cenowe sprzedaży.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku Gmina jest członkiem 67 wspólnot mieszkaniowych, w których posiada 345 mieszkań o pow. 15,3 tys. m². Powyższe stanowi 58,4 % ogółu lokali w zasobie Gminy. Zarządcami - administratorami wspólnot mieszkaniowych są przede wszystkim osoby fizyczne.

3. Tryb, zasady i warunki sprzedaży lokali reguluje uchwała Nr XLIX/300/98 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 5 maja 1998 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Czechowice-Dziedzice oraz zasad udzielania bonifikat od ceny ich sprzedaży, wraz z późniejszymi zmianami.

4. Katalog przypadków nie dopuszczających do sprzedaży lokali mieszkalnych określonych ww. uchwałą poszerzy się o zakaz sprzedaży:

- a) lokali w budynkach wytypowanych na budynki z lokalami socjalnymi,
- b) lokali w budynkach w których obecnie są lokale socjalne, do czasu zmiany statusu lokali socjalnych.

5. W kolejnych latach realizacji programu przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych będzie się kształtować na poziomie kilku mieszkań rocznie. Dla potrzeb opracowanego Programu przyjęto średnią wielkość zbycia na poziomie 1 lokalu rocznie.

6. Sprzedaży sukcesywnie podlegać będą lokale komunalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

7. Zakłada się prowadzenie działań zmierzających do zaktywizowania sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom tych lokali wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada nie więcej niż 3 lokale a w budynkach tych nie znajdują się lokale użytkowe. Formą aktywizacji będzie oferowanie zakupu wynajmowanych lokali dotychczasowym najemcom jak również sprzedaż tych lokali na wolnym rynku w drodze przetargu w przypadku ich zwolnienia przez najemcę. W efekcie realizacji tego zamierzenia mieszkaniowy zasób Gminy uległby pomniejszeniu o 29 lokali mieszkalnych w 15 wspólnotach mieszkaniowych.

8. W przypadku braku zainteresowania zakupem lokalu przez uprawnionego w myśl pkt 7, celem sprzedaży mieszkań Gminy w wspólnotach mieszkaniowych, Gmina może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego najemcy gdy nie skorzystał on z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu lecz pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania mu wynajęcia na obszarze Gminy Czechowice-Dziedzice innego lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie winien spełniać lokal zamienny. W takim przypadku stosuje się sześciomiesięczny termin wypowiedzenia. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

9. Wykaz budynków zarządzanych przez wspólnoty, w których lokale mieszkalne stanowią własność Gminy i w których nie znajdują się lokale użytkowe Gminy, przeznaczone do sprzedaży w ramach działań określonych w pkt 7 i 8, prezentuje zestawienie załączone na końcu niniejszego Programu.

VI ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

A. Zasady ustalania stawki czynszu najmu

1. Stosuje się następujące rodzaje czynszów:

a/ za lokale mieszkalne,

b/ za lokale socjalne,

c/ za pomieszczenia tymczasowe w ramach zasobu Gminy.

2. Czynsze o których mowa w pkt. 1 opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy oraz najemcy pomieszczeń tymczasowych w ramach zasobu gminy.

3. Docelowo czynsz najmu lokalu mieszkalnego winien gwarantować pokrycie kosztów jego utrzymania łącznie z kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości przypadającymi na lokal. Powyższe nie dotyczy lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

4. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za jeden m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem określonych Programem zasad polityki czynszowej, poprzez:

a/ ustalenie stawki czynszu lokalu mieszkalnego dwuizbowego z instalacją wodno-kanalizacyjną, instalacją elektryczną, instalacją gazową dla potrzeb przygotowania posiłków, ogrzewaniem piecowym na paliwo stałe, samodzielną kuchnią oraz łazienką i w.c. (w jednym lub oddzielnych pomieszczeniach) jako stawki podstawowej ,

b/ stosowanie czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego określonych w pkt 5 i 6 a odnoszących się do stawki czynszu, o której mowa pkt 4 a.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1. instalacja centralnego ogrzewania (c.o.) stanowiąca własność wynajmującego,
2. centralny system zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową (c.w.u.),
3. nowa stolarka okienna wymieniona przez wynajmującego (za każde okno lub drzwi balkonowe),
4. ocieplenie murów zewnętrznych budynku,
5. liczba mieszkań w klatce schodowej poniżej 7 lokali,
6. instalacja telewizji AZART,
7. oświetlenie elektryczne kondygnacji piwnicy,
8. podzielniki ciepła,
9. liczniki poboru wody w lokalu – legalizacja.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1. kuchnia wspólna dla co najmniej dwóch lokali,
2. łazienka wspólna dla co najmniej dwóch lokali lub jej brak w lokalu,
3. łazienka i ubikacja splukiwana wodą (w.c.) wspólne dla co najmniej dwóch lokali,
4. brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej, łazienki,
5. brak w lokalu w.c. (ubikacji),
6. brak w lokalu instalacji gazowej służącej przygotowaniu posiłku,
7. kuchnia lub wnęka kuchenna w lokalu bez oświetlenia naturalnego,
8. lokal położony w suterenie,
9. lokal położony na parterze lub ostatniej kondygnacji w tym poddasze (nie dotyczy pierwszego piętra),
10. lokal znajdujący się w budynku powyżej 5 kondygnacji bez dźwigu osobowego,
11. lokal jednoizbowy,
12. lokal w złym stanie technicznym wymagający remontu kapitalnego.

7. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe, która nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy dla posiadających tytuł prawny do tych lokali.

8. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mające wpływ na stawkę czynszu nie dotyczą lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w ramach zasobu Gminy.

9. Przy spełnieniu warunku określonego w pkt 8 dopuszcza się możliwość różnicowania wysokości stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenie tymczasowe w zasobie Gminy z uwagi na stan techniczny budynku w którym się znajdują.

10. W przypadku gdy najemca lokalu za zgodą wynajmującego dokona w lokalu ulepszenia a powyższe mieści się w czynnikach podwyższających wartość użytkową lokalu zwiększenie stawki czynszu o odpowiedni czynnik nie następuje.

11. W przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub adaptacji lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne wykonane na koszt przyszłego najemcy stawka czynszu podlega obniżeniu o 50% w stosunku do stawki obowiązującej przez okres zamortyzowania nakładów jednakże nie dłuższy niż 20 lat.

12. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 25 każdego miesiąca za dany miesiąc w kasie Administracji Zasobów Komunalnych w Czechowicach-Dziedzicach lub na wskazany przez nią rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub sposób i formę zapłaty.

B. Podwyższanie stawki czynszu

1. Coroczny wzrost stawek czynszu lokali mieszkalnych uzasadnia poziom wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Wzrost stawki czynszu lokalu mieszkalnego wchodzącego w mieszkaniowy zasób Gminy nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Przez wartość odtworzeniową lokalu rozumie się iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, w drodze obwieszczenia.

4. Wzrost stawki czynszu z zastrzeżeniem pkt 2 nie może być wyższy niż 25 % w skali roku i niższy niż średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. Zapisy pkt 1, 2 i 4 nie mają zastosowania do stawek czynszu ustalanych w drodze przetargu z tym, że dopuszcza się możliwość waloryzacji czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu a określonych w pkt A 5. W takim przypadku podwyżka wysokości czynszu najmu zostanie wprowadzona na zasadach ogólnych zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

7. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego mającego wpływ na wysokość stawki czynszu a określonego w pkt A 6, z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu zostanie zmniejszona. Zmniejszenie wysokości stawki czynszu następuje w następnym miesiącu po miesiącu w którym nastąpiło uszczuplenie wyposażenia lokalu.

8. Przed zmianą umowy najmu dotyczącą wysokości czynszu z przyczyn określonych w pkt A 5 i A 6 należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników powodujących zmianę wysokości czynszu.

9. Podwyższanie stawki czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy a termin ten biegnie od dnia obowiązywania poprzedniej podwyżki.

10. Podwyższenie stawki czynszu następuje w formie pisemnej, za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie stawki najmu nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.

11. Zmiany opłat niezależnych od właściciela lokalu wprowadza się niezwłocznie poprzez pisemne poinformowanie użytkownika lokalu o nowych stawkach opłat z podaniem przyczyny ich zmiany.

C. Odszkodowanie

1. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego stanowi jednokrotność miesięcznego czynszu najmu za lokal mieszkalny jaki obowiązuje w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania stosunku najmu.

2. Wprowadzenie zmiany odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego następuje poprzez pisemne poinformowanie użytkownika lokalu o nowej wysokości odszkodowania.

D. Warunki obniżania czynszu

1. Dopuszcza się możliwość, na pisemny wniosek najemcy, obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jeżeli wysokość czynszu przekroczy w skali roku 2,50 % wartości odtworzeniowej lokalu a najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu i wysokość obniżki czynszu:

- a) jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 70 % najniższej emerytury, wysokość obniżki czynszu wynosi 20 %,
- b) jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku jest wyższy od 70 % a nie przekracza 90 % najniższej emerytury, wysokość obniżki czynszu wynosi 10 %.

3. Określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

4. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów.

VII 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. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w budynkach stanowiących własność Gminy Czechowice-Dziedzice oraz w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy (własność osób fizycznych) a także pomieszczeniami tymczasowymi utworzonymi na bazie zasobu lokalowego Gminy zarządza Administracja Zasobów Komunalnych w Czechowicach-Dziedzicach.

2. Uprawnienia właścicielskie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest członkiem sprawuje Administracja Zasobów Komunalnych w Czechowicach-Dziedzicach.

3. Lokalami położonymi w obiektach oświatowych stanowiących własność Gminy administruje Zespół Obsługi Placówek Oświatowych w Czechowicach-Dziedzicach.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy powierzonym Administracji Zasobów Komunalnych obejmuje czynności zwykłego zarządu. Decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące m.in. zagadnień własności i inwestycji, pozostają w kompetencji Gminy. Burmistrz wykonuje uprawnienia właściciela w zakresie wskazywania osób, z którymi Administracja Zasobów Komunalnych zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych, uznania wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę, zamiany lokali mieszkalnych, zaoferowania lokali socjalnych dla osób wobec których sąd orzekł eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego, kierowanie do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych.

5. Przyjmuje się, że obecna forma organizacyjno – funkcjonalna zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w świetle uwarunkowań prawnych w tym wymogów przepisów o finansach publicznych oraz ustawy o ochronie praw lokatorów jest rozwiązaniem optymalnym. W związku z powyższym nie przewiduje się dokonywania zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VIII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet Gminy. W wyniku prowadzonej polityki czynszowej udział dochodów z tytułu czynszu w finansowaniu gospodarki mieszkaniowej Gminy będzie stopniowo ulegał zwiększeniu. Przy założeniu, że stawka czynszu wzrastać będzie corocznie o ok. 8% a poziom ściągalności nie ulegnie zmianie zaś remonty bieżące wzrosną do 0,5 mln rocznie począwszy od 2013 r., udział czynszu w finansowaniu utrzymania zasobu mieszkaniowego (bez kosztów remontów kapitalnych, zaliczek na remonty wspólnot mieszkaniowych i nakładów inwestycyjnych) Gminy oscylować będzie na poziomie 70% przy zwiększonych do 0,5 mln zł rocznie wydatkach na remonty bieżące i zwiększonym na koniec 2016 r. o 10,4 % zasobie mieszkaniowym.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 będą:

- a) czynsze z lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych zasobu Gminy,
- b) opłaty za reklamy umieszczane na obiektach mieszkaniowych Gminy,
- c) odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności,
- d) pozostałe wpływy finansowe z obszaru gospodarki mieszkaniowej,

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w zależności od korzyści ekonomicznych mogą być także:

- a) kredyty i pożyczki o charakterze inwestycyjnym,
- b) fundusze strukturalne,
- c) fundusz dopłat,
- d) środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- e) partnerstwo publiczno-prywatne,
- f) inne źródła.

4. Prognoza wpływów a także wydatków została sporządzona wyłącznie dla lokali będących w zarządzie Administracji Zasobów Komunalnych. Przy założeniu, że:

- a) polityka czynszowa prowadzona będzie zgodnie z zasadami określonymi w części „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu” z uwzględnieniem zmiany powierzchni zasobu wynikającej ze sprzedaży lokali, rozbiórek, adaptacji oraz budowy nowych,
- b) wskaźnik zadłużenia lokali utrzyma się na poziomie ok. 38%,
- c) wpływy z czynszów z tytułu najmu komunalnych lokali mieszkalnych będą powiększane corocznie o ok. 8%,

w latach 2012-2016 osiągnięte zostaną wpływy na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w wysokościach określonych w tabeli nr 4, stanowiącej załącznik do programu. Wartości zawarte w tabelach nie uwzględniają waloryzacji z tytułu inflacji.

IX 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, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

1. Prezentowane koszty odzwierciedlają bieżący poziom cen dostaw towarów, robót i usług.
2. Prognozuje się angażowanie w remonty bieżące budynków i lokali mieszkalnych począwszy od 2013 roku kwoty w wysokości nie mniejszej niż 500 tys. zł co winno gwarantować, równoległe z wydatkami na modernizację, realizację założonego celu poprawy stanu technicznego zasobów.
3. Kształtowanie się prognozowanych wydatków oraz ich strukturę w okresie realizacji Programu przedstawia tabela nr 5, stanowiąca załącznik do niniejszego programu.
4. Wydatki inwestycyjne koncentrują się w obszarach budownictwa socjalnego i komunalnego na wynajem oraz bezpieczeństwa budynków związanego z rozbiórkami i zabezpieczeniami przed katastrofą budowlaną. Tematyczny wykaz zadań i szacowaną wysokość nakładów inwestycyjnych przedstawia tabela nr 6, stanowiąca załącznik do niniejszego programu.
5. Przyjmuje się jako nieodzowne zwiększenie zasobów lokali socjalnych dla eksmitowanych i najuboższych a także zrealizowanie budynku z mieszaną strukturą lokali socjalnych i mieszkaniowych. O wielkości budynków, lokalizacji, formie, technologii wykonania, standardzie wyposażenia i źródłach finansowania winny zdecydować oddzielne opracowania.
6. Na realizację budownictwa mieszkalnego i socjalnego zakłada się angażować obok środków budżetowych Gminy także środki obce między innymi z funduszu dopłat.
7. Prognozowane zadania inwestycyjne z określeniem szacunkowych nakładów inwestycyjnych na ich realizację oraz nakłady na wyburzenia budynków mieszkalnych o złym stanie technicznym prezentuje tabela nr 6.

X OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina właścicielom lokali zajmowanych przez osoby z nakazem eksmisji i uprawnieniem do lokalu socjalnego lub bez tego uprawnienia, z tytułu nie zapewnienia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, wypłaca odszkodowania.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zakłada się prowadzenie następujących działań:

- a) oferowanie najemcom lokali socjalnych, których dochody przewyższają kryteria skierowania na lokal socjalny, najem lokalu mieszkalnego na zasadzie pierwszeństwa,
- b) uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zabudowanych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe będących w samoistnym posiadaniu Gminy celem ich przekazania właścicielom lub spadkobiercom albo też przejęcie nieruchomości na własność,

- c) sukcesywną aktualizację i doskonalenie „banku” zamian lokali mieszkalnych,
- d) wprowadzenia systemu rozliczeń kosztów utrzymania lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy w odniesieniu do każdego budynku oddzielnie co pozwoli na kształtowanie stawki czynszu ściśle w korelacji z kosztami utrzymania lokalu i budynku oraz udziału w nieruchomości wspólnej,
- e) nawiązanie współpracy i zawieranie umów najmu/rezerwacji z właścicielami hoteli o niskim standardzie na terenie Gminy i ewentualnie na terenie gmin sąsiednich celem zapewnienia pomieszczeń tymczasowych dla eksmitowanych.

3. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie gruntami stanowiącymi własność Gminy wskazane jest podjęcie działań zmierzających do sprzedaży wspólnotom mieszkaniowym zbędnych Gminie nieruchomości gruntowych graniczących z nieruchomością wspólnot, w szczególności w przypadkach gdy wspólnoty korzystają z gruntu dla własnych celów.

4. Zakłada się prowadzenie działań zmierzających do zamiany lokali socjalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych przy ul. Rejmonta 16 i ul. Sienkiewicza 4 celem utworzenia w ich miejsce lokali mieszkalnych a także zamianę lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, przeznaczonych docelowo z uwagi na ich stan techniczny na budynki w 100% z lokalami socjalnymi, celem utworzenia w ich miejsce lokali socjalnych. Powyższe nastąpi poprzez oferowanie dotychczasowym najemcom lokali na terenie Gminy o standardzie co najmniej równym lokalom obecnie zajmowanym. Przeprowadzenie w/w zamian może nastąpić za zgodą najemcy i wszystkich osób pełnoletnich z nim zamieszkujących.

5. Opracowanie diagnozy stanu istniejącego w zakresie mieszkalnictwa na terenie Gminy oraz studium wykonalności i celowości przedsięwzięcia polegającego na partycypacji przyszłych najemców w kosztach budowy mieszkań w ramach budownictwa społecznego realizowanego przez podmiot zewnętrzny na bazie preferencyjnych kredytów, bez finansowego angażowania Gminy, i stopniowego dochodzenia do własności mieszkaniowej najemców.

6. Współpraca z podmiotami gospodarczymi z obszaru budownictwa mieszkaniowego celem powiększania zasobu mieszkań na wynajem.

7. Począwszy od 2013 r. Burmistrz corocznie składać będzie Radzie Miejskiej informację z realizacji Programu w terminie do 30 czerwca danego roku za rok poprzedni.

PROGNOZA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NA LATA 2012 - 2016

tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	2011 wykon.	p r o g n o z a				
				2012	2013	2014	2015	2016
A	Stan zasobu mieszkaniowego gminy na koniec roku poprzedniego	lokale m2 pow. użyt.	566 23312	591 24015	592 24068	587 23881	611 24397	603 24237
B.1	Efekty mieszkaniowe budownictwa nie socjalnego, zakupy i adaptacje	lokale m2 pow. użyt.	0 4	5 217	0 0	0 0	0 0	32 1169
2	Efekty i zakupy mieszkaniowe budownictwa socjalnego	lokale m2 pow. użyt.	19 478	0 0	0 0	32 675	0 0	14 664
3	Razem zwiększenia zasobu	lokale m2 pow. użyt.	25 703	5 217	0 0	32 675	0 0	46 1833
C.1	Zbycie lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom	lokale m2 pow. użyt.	0 0	2 82	1 41	1 41	1 41	1 41
2	Zbycie lokali w drodze przetargu	lokale m2 pow. użyt.	0 0	2 82	0 0	0 0	0 0	0 0
3	Adaptacje lokali mieszkalnych na cele oświatowe	lokale m2 pow. użyt.	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
4	Przebudowy i modernizacje lokali mieszkalnych	lokale m2 pow. użyt.	0 0	0 0	0 0	7 118	7 118	0 0
5	Rozbiórki obiektów z uwagi na zły stan techniczny budynku	lokale m2 pow. użyt.	0 0	0 0	4 146	0 0	0 0	0 0
6	Razem zmniejszenia zasobu	lokale m2 pow. użyt.	0 0	4 164	5 187	8 159	8 159	1 41
D	Stan zasobu mieszkaniowego gminy na koniec roku	lokale m2 pow. użyt.	591 24015	592 24068	587 23881	611 24397	603 24237	648 26029
E	Zmiana zasobu mieszkaniowego w roku	lokale m2 pow. użyt.	25 703	1 53	-5 -187	24 516	-8 -159,24	45 1792
F	Zmiana zasobu mieszkaniowego do roku poprzedniego (w %)	lokale m2 pow. użyt.	4 -4,2	0 0,2	-1 -0,7	4 3,4	-1 2,0	7 9,6
	Średnia powierzchnia użytkowa lokalu nie socjalnego	m2 pow. użyt.	40,6	40,7	40,7	39,9	40,2	40,2
	Średnia powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego	m2 pow. użyt.	26,2	26,6	26,6	26,0	26,4	28,0