



**UCHWAŁA NR XLII.282.2013
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 27 listopada 2013 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata
2014-2019**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. 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 (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata 2014-2019.

Rozdział 1.

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

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi ogółem 90 mieszkań, w tym 13 lokali socjalnych, z tego 7 budynków obejmujących łącznie 30 lokali stanowi wyłączną własność gminy. Pozostałe 60 lokali zlokalizowanych jest we wspólnotach jako udziały gminy.

2. W latach 2014-2019 prognozuje się wybudowanie kolejnych 6 lokali socjalnych przy jednoczesnym zmniejszeniu zasobów pozostałych poprzez sprzedaż na rzecz najemców, średnio 5 lokali rocznie, do stanu 52 lokali (obecnie 77 lokali). Zwolnione lokale mieszkalne przeznaczone są do przydziału dla osób oczekujących. Nie przewiduje się sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych. Zasoby mieszkaniowe określa wg formy własności **załącznik nr 1** – uwzględniający jednocześnie stan techniczny.

3. Za stan **dobry** uważa się budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji; za stan **średni** – te, w których jest wymagany drobny remont z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych, za stan **zły** – te budynki, które wymagają znacznego zakresu remontowego łącznie z wymianą elementów konstrukcyjnych (remonty kapitalne).

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego.

1) Poważne remonty wymagające wymiany elementów konstrukcyjnych dotyczą budynków:

- a) Konradówka 44 planowany remont w 2016 r.
- b) Osetnica 33 planowany remont w 2015 r.
- c) Zamienice 55 planowany remont w 2014 r.

2) Remonty bieżące polegające przede wszystkim na naprawieniu pokryć dachowych lub wymiany stolarki dotyczą:

- a) Biała 81 planowany remont w 2015 r.
- b) Groble 24 planowany remont w 2015 r.
- c) Zamienice 21 planowany remont w 2014 r.

3) Pozostałe budynki stanowiące wspólnoty z udziałem Gminy wymagają remontów bieżących lecz terminy ich przeprowadzenia są uzależnione od decyzji współwłaścicieli. Gmina w żadnym takim budynku nie posiada większości udziałów. Po przeprowadzeniu planowanych remontów zasoby uzyskują w całości stan dobry lub średni.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb remontowych bądź modernizacji lokali mieszkalnych.

§ 3. 1. Przegląd stanu technicznego budynków wskazuje na konieczność przeprowadzenia prac remontowych w 70% zasobów mieszkaniowych, w zakresie:

- 1) naprawy pokryć dachowych, wymiany rynien i rur spustowych,
- 2) naprawy kominów,
- 3) wymiany instalacji elektrycznych,
- 4) wymiany stolarki drzwiowej i okiennej,
- 5) remontach elewacji,
- 6) wymiana instalacji wodnokanalizacyjnej,
- 7) remontach schodów wewnętrznych. Największym problemem w zakresie prac remontowych jest uzgadnianie ze współwłaścicielami nieruchomości zarówno terminów prowadzenia prac jak i partycypacji w kosztach dlatego też **załącznik nr 2** stanowiący wykaz planowanych remontów dotyczy jedynie budynków stanowiących wyłączną własność gminy. Pozostałe plany remontowe ujęto wyłącznie w pozycji kosztów przewidywanych prac.

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania wysokości czynszu aby wpłaty z czynszów w roku 2019 pokryły nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków ale zapewniły pozyskanie środków na remonty.

2. Wójt przy ustalaniu stawek czynszu bierze pod uwagę czynniki, o których mowa w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawki czynszu uwzględniając czynniki, które określa **załącznik nr 3**.

4. Na wniosek najemcy o niskich dochodach Wójt może obniżyć czynsz. Kwota obniżki czynszu wynosi:

- 1) 10% gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód nie przekracza 25% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego
- 2) 5% gdy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego średni dochód stanowi 26%-50% dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 4.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 5. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym w imieniu Wójta Gminy Chojnów zarządza Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chojnowie. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie przede wszystkim na utrzymaniu zarówno budynków jak i lokalu w zadowalającym, nie pogarszającym stanie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym ze szczególnym uwzględnieniem bezpieczeństwa osób i mienia.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkaniowe i użytkowe
- 2) środków budżetowych.

Rozdział 6.

ysokość wydatków w poszczególnych latach na remonty, modernizację oraz bieżące utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego

§ 7. Wielkość nakładów

	Wielkość wydatków w poszczególnych lokalach w zł					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego	54.000,00	55.000,00	55.000,00	50.000,00	50.000,00	46.000,00
w tym remonty:	39.000,00	40.000,00	40.000,00	35.000,00	35.000,00	30.000,00

Rozdział 7.

Działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. 1. Celem racjonalizacji działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dążyć się będzie do:

- 1) poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkaniowych,
- 2) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej,
- 3) zintensyfikowanie sprzedaży lokali poprzez wprowadzenie korzystniejszych bonifikat dla nabywców,
- 4) popierania wszystkich form budownictwa mieszkaniowego,
- 5) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe,

2. Nie są przewidywane zamiany lokali związane z remontami.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

Przewodniczący Rady

mgr Andrzej Pyrz

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Andrzej Pyrz



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII.282.2013

Rady Gminy Chojnów

z dnia 27 listopada 2013 r.

Zasoby mieszkaniowe gminy Chojnów

wg formy własności z określeniem stanu sprawności techniczne j

L.p.	Adres budynku	Ilość gminnych lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	Forma własności (gminne, współwłasność)	Stan techniczny budynku
1.	Biskupin 17	1	61,90	współwłasność	dobry
2.	Zamienice 55	7	245,20	gminne	średni
3.	Zamienice 21	1	38,10	gminne	zły
4.	Zamienice 39	1	87,10	współwłasność	średni
5.	Jaroszówka 38	1	75,67	współwłasność	średni
6.	Dobroszów 24	1	79,91	współwłasność	dobry
7.	Biała 81	1	58,20	współwłasność	średni
8.	Zamienice 64	1	53,20	współwłasność	średni
9.	Biskupin 75	1	55,00	współwłasność	zły
10.	Goliszów 49	1	66,00	współwłasność	średni
L.p.	Adres budynku	Ilość gminnych lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	Forma własności (gminne, współwłasność)	Stan techniczny budynku
11.	Konradówka 58	1	51,40	współwłasność	średni
12.	Konradówka 44	9	600,95	gminne	średni
13.	Krzywa 34	3	121,28	współwłasność	średni
14.	Krzywa 67	3	156,10	współwłasność	średni
15.	Krzywa 74	1	41,40	współwłasność	średni

16.	Krzywa 64	2	97,26	współwłasność	dobry
17.	Krzywa 64 a	1	<u>38,40</u>	współwłasność	zły
18.	Michów 23	1	74,75	współwłasność	zły
19.	Niedźwiedzice	2	141,72	współwłasność	średni
20.	Okmiany 1	1	56,00	współwłasność	średni
21.	Okmiany 30 „K”	1	65,60	współwłasność	dobry
22.	Okmiany 30 „O”	2	144,84	współwłasność	dobry
23.	Osetnica 33	2	127,71	gminne	zły
24.	Osetnica 44/3/1	1	38,10	współwłasność	dobry
25.	Osetnica 44/6/10	1	51,84	współwłasność	dobry
26.	Piotrowice 23/5	1	60,00	współwłasność	zły
27.	Rokitki 86	1	18,60	współwłasność	średni
L.p.	Adres budynku	Ilość gminnych lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	Forma własności (gminne, współwłasność)	Stan techniczny budynku
28.	Rokitki 98	2	77,32	współwłasność	zły
29.	Stary Łom 1	1	75	współwłasność	zły
30.	Strupice 6	1	108,20	współwłasność	średni
31.	Jerzmanowice 52 a	2	116	współwłasność	średni
32.	Rokitki 70	8	519,94	współwłasność	średni
33.	Rokitki 79 a	1	74,90	współwłasność	średni
34.	Rokitki 61/2	1	54,40	współwłasność	średni
35.	Goliszów 52	1	15,56	współwłasność	średni
36.	Groble 24 d	1	15,28	współwłasność	średni
37.	Groble 24 c	5	252,90	gminne	średni
38.	Rokitki 116/1	1	19,70	współwłasność	dobry

39.	Czernikowice 20	3+3 puste	334,66	współwłasność	średni + zły
40.	Niedźwiedzice 30 d	1	90,91	współwłasność	średni
41.	Osetnica 44	4	194,74	współwłasność	średni
42.	Okmiany 30 i	6	322,17	gminne	dobry

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Andrzej Puz



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII.282.2013

Rady Gminy Chojnów

z dnia 27 listopada 2013 r.

Wykaz plan planowanych remontów

budynków stanowiących własność Gminy Chojnów

Lp.	Adres budynku	Planowane remonty w latach					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Groble 24	-	remont dachu	-	-	wymiana instalacji elektrycznej	remont elewacji
2.	Konradówka 44	-	-	remont dachu	remont elewacji	-	-
3.	Zamienice 21	remont schodów	-	-	wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	-	-
4.	Zamienice 55	remont schodów	-	wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	-	-	remont elewacji
5.	Okmiany 30i	-	-	-	-	-	-
6.	Osetnica 33	wymiana instalacji elektrycznej		wymiana stolarki okiennej	-	-	-
7.	Biała 81	-	remont dachu	-	remont szamba	-	-

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Andrzej Pyrz



**RADA GMINY
CHOJNÓW**
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. (076) 81 87 909

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII.282.2013

Rady Gminy Chojnów

z dnia 27 listopada 2013 r.

**Czynniki uwzględniane
przy ustalaniu stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych**

Budynki w zależności od wieku, stanu technicznego i wyposażenia zostały podzielone na 4 grupy:

grupa „A” - budynki nowe lub po kapitalnym remoncie wyposażone w instalacje elektryczną, wodną, kanalizacyjną oraz c.o.

grupa „B” - budynki o średnim stanie technicznym wyposażone w instalacje jak grupa „A” lecz bez c.o.

grupa „C” - budynki o złym stanie technicznym, przewidziane do kapitalnego remontu lub budynki o średnim stanie technicznym lecz nie posiadające instalacji wodno-kanalizacyjnej.

grupa „D” - budynki lub lokale socjalne

Poszczególne grupy budynków determinują wysokość stawek czynszu dla lokali znajdujących się w tych budynkach. Wysokość stawki czynszu dla lokali socjalnych nie przekracza 50% stawki czynszu dla grupy „C”

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Andrzej Pyrz



**RADA GMINY
CHOJNÓW**
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. (076) 81 87 909

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XLII.282.2013 RADY GMINY CHOJNÓW
z dnia 27 listopada 2013 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Chojnów na lata 2014-2019

Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, opracowany został Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata 2014-2019.

Program posiada: prognozę dotyczącą wielkości, stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb, plan remontów oraz planowaną sprzedaż lokali. W programie określono również: zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Niniejszy program usprawni system zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Andrzej Porz