

**UCHWAŁA NR VIII.41.2015
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 27 marca 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata
2015-2019**

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 2014 r., poz. 150 j.t.), uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chojnów na lata 2015-2019.

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 86 mieszkań, w tym 14 lokali socjalnych. Łączna powierzchnia wynosi 4699,83 m² w tym lokali socjalnych 644,69 m², z tego 10 budynków obejmujących łącznie 34 lokale stanowi wyłączną własność gminy. Pozostałe 52 lokale zlokalizowanych jest we wspólnotach jako udziały gminy.

2. W latach 2015-2019 prognozuje się wybudowanie 6 lokali socjalnych przy jednoczesnym zmniejszeniu zasobów pozostałych poprzez sprzedaż na rzecz najemców, średnio 5 lokali rocznie – liczba pozostałych lokali mieszkalnych zmniejszy się o 25 lokali tj. z 72 do 47 lokali. Zwolnione lokale mieszkalne przeznaczone są do przydziału dla osób oczekujących. Nie przewiduje się sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych. Zasoby mieszkaniowe określa wg formy własności tabela nr 1 – uwzględniająca jednocześnie stan techniczny. Tabela nr 1

L.p.	Adres budynku	Ilość gminnych lokali	W tym lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	Forma własności (gminne, współwłasność)	Stan techniczny budynku
1.	Biskupin 17	1		61,90	współwłasność	dobry
2.	Zamienice 55	7	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

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	1		42,26	współwłasność	dobry
17.	Krzywa 64 a	1		38,40	współwłasność	zły
18.	Michów 23	1		74,75	współwłasność	zły
19.	Okmiany 1	1		56,00	współwłasność	średni
20.	Okmiany 30 „O”	2		144,84	współwłasność	dobry
21.	Osetnica 33	2		127,71	gminne	zły
22.	Osetnica 44/3/1	1		38,10	współwłasność	dobry
23.	Osetnica 44/6/10	1		51,84	współwłasność	dobry
24.	Piotrowice 23/5	1		60,00	współwłasność	zły
25.	Rokitki 86	1		18,60	współwłasność	średni
26.	Rokitki 98	2	1	77,32	współwłasność	zły
27.	Stary Łom 1	1		75	współwłasność	zły
28.	Strupice 6	1		108,20	współwłasność	średni
29.	Jerzmanowice 52 a	1		61,70	współwłasność	średni
30.	Rokitki 70	8		519,94	współwłasność	średni
31.	Rokitki 79 a	1		74,90	współwłasność	średni
32.	Rokitki 61/2	1		54,40	współwłasność	średni
33.	Groble 24 d	1		15,28	współwłasność	średni
34.	Groble 24 c	5		252,90	gminne	średni
35.	Rokitki 116/1	1		19,70	współwłasność	dobry
36.	Czernikowice 20	6		334,66	współwłasność	3 szt. średni + 3 szt. zły
37.	Niedźwiedzice 30 d	1		90,91	współwłasność	średni
38.	Osetnica 44b	4		194,74	współwłasność	średni

39.	Okmiany 30 i	6	6	322,17	gminne	dobry
40	Witków 34/2	1		54,1	współwłasność	średni

Stan zasobów w poszczególnych latach wg podziału na lokale socjalne i pozostałe określa tabela nr 2 Tabela nr 2

Rodzaj lokalu	Stan wyjściowy	2015	2016	2017	2018	2019
Lokale socjalne	14	20	20	20	20	20
Lokale pozostałe	72	67	62	57	52	47
Razem	86	87	82	77	72	67

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:

- 1). Konradówka 44 planowany remont w 2015 r.
- 2). Osetnica 33 planowany remont w 2015 r.
- 3). Zamienice 55 planowany remont w 2017 r.

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

- 1). Biała 81 planowany remont w 2016 r.
- 2). Groble 24 planowany remont w 2016 r.
- 3). Zamienice 21 planowany remont w 2017 r.
- 4). Konradówka 44 remont elewacji w 2018 r.
- 5). Osetnica 33 wymiana instalacji elektrycznej w 2018 r.
- 6). Groble 24 wymiana instalacji elektrycznej w 2019 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 oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

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

- naprawy pokryć dachowych, wymiany rynien i rur spustowych,

- naprawy kominów,
- wymiany instalacji elektrycznych,
- wymiany stolarki drzwiowej i okiennej,
- remontów elewacji,
- wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- remontów schodów wewnętrznych. Zakres prac z podziałem na lata oraz przewidywane koszty obrazuje tabela nr 3

L.p.	Adres budynku	Planowane remonty w latach				
		2015	2016	2017	2018	2019
1.	Groble 24	-	remont dachu	-	-	wymiana instalacji elektrycznej
2.	Konradówka 44	remont dachu	-		remont elewacji	-
3.	Zamienice 21	-	-	remont schodów	-	-
4.	Zamienice 55	-	-	remont dachu	-	-
5.	Okmiany 30i	-	-	-	-	-
6.	Osetnica 33	wzmocnienie i spięcie ścian zewnętrznych	-	wymiana stolarki okiennej	wymiana instalacji elektrycznej	-
7.	Biała 81	-	remont dachu	-	-	-

Prognoza na lata 2015-2019 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty modernizacji lokali, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 4

Lp.		Wielkość wydatków w poszczególnych latach w zł				
		2015	2016	2017	2018	2019
1.	Ogółem koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego	54.000,00	55.000,00	55.000,00	50.000,00	50.000,00
	w tym remonty:	37.000,00	38.000,00	42.500,00	28.000,00	15.000,00
a	koszty bieżącej eksploatacji	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
b	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
c	wydatki na modernizację gminnego zasobu mieszkaniowego	6.500,00	6.500,00	2.000,00	11.500,00	24.500,00
2.	wydatki inwestycyjne gminnego zasobu mieszkaniowego	890.000,00	-	-	-	-

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 tabela nr 5 Stawka bazowa czynszu grupa A obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje zgodnie z tabelą nr 5 Tabela nr 5

GRUPA	Wartość stawki bazowej (%)	Lokale w zależności od wieku budynku, stanu technicznego i wyposażenia
A	100	budynki nowe lub po kapitalnym remoncie wyposażone w instalacje elektryczną, wodną, kanalizacyjną oraz c.o.
B	75	budynki o średnim stanie technicznym wyposażone w instalacje jak grupa „A” lecz bez c.o.
C	57,5	budynki o złym stanie technicznym, przewidziane do kapitalnego remontu lub budynki o średnim stanie technicznym lecz nie posiadające instalacji wodno-kanalizacyjnej
D	25	lokale socjalne

Stawki czynszu lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 25% stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające. 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 4.

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

§ 5. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chojnowie. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy W szczególności zadaniem zakładu jest:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji.
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne) ich pobieranie rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności
- 4) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami.
- 5) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

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.

Działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 7. 1. Celem racjonalizacji działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie dążenie do:

- 1) poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkaniowych,
- 2) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej,
- 3) popierania wszystkich form budownictwa mieszkaniowego,
- 4) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe,

2. Nie są przewidywane zamiany lokali związane z remontami.

Rozdział 7.

Postanowienia końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

Przewodniczący Rady

Bogdan Styrkowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bogdan Styrkowiec



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

**UZASADNIENIE DO
UCHWAŁA NR VIII.41.2015
RADY GMINY CHOJNÓW**
z dnia 27 marca 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Chojnów na lata 2015-2019**

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 2015-2019.

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
Bogdan Stępkowicz