

UCHWAŁA Nr XXXV/60/2009
Rady Gminy Krzyżanowice
z dnia 29 września 2009 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Krzyżanowice

Na podstawie art.21 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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.18 ust.2, pkt. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

Rada Gminy Krzyżanowice
uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krzyżanowice na lata 2009-2014, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały

§ 2

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty publikacji.

Wstęp:

Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy Cywilnego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice zwany dalej „programem” stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy. Głównym celem programu jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Program dotyczy gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2014.

Program zakresem swoim obejmuje

- I. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- II. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- III. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- IV. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- V. 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;
- VI. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- VII. 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;
- VIII. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

PROGNOZOWANY ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY KRZYŻANOWICE W LATACH 2009-2014

Rok	PROGNOZOWANY ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY KRZYŻANOWICE			
		Ogółem	w tym:	
			Lokale komunalne	Lokale socjalne
2009	ilość mieszkań	33	33	---
2010	ilość mieszkań	38	33	5
2011	ilość mieszkań	45	38	7
2012	ilość mieszkań	51	42	9
2013	ilość mieszkań	51	42	9
2014	ilość mieszkań	48*	33*	9

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z lokali stanowiących własność Gminy Krzyżanowice. W latach 2009-2014 przewiduje się zmianę ilości mieszkań. Lokale w Krzyżanowicach w budynkach, w których gmina nie jest jedynym właścicielem zostaną przeznaczone do sprzedaży (3* lokale). Planuje się także wykorzystać na cele mieszkalne obiekty byłej „Strażnicy” zlokalizowane w Chałupkach przy ul. Długiej 67 i 69. Gmina Krzyżanowice zmierza do przejęcia na własność w/w obiektu – obecnie zarządza nim na podstawie umowy użyczenia. Dla potrzeb adaptacji zlecono wykonanie opracowania projektowego, zgodnie z którym w przedmiotowych obiektach zostanie zlokalizowanych max 13 lokali mieszkalnych oddawanych w użytkowanie stopniowo – aranżując na potrzeby mieszkalne poszczególne kondygnacje. W latach 2010 -2011 została zaplanowana realizacja domu dla osób starszych – budynku składającego się z 8 a docelowo z 16 mieszkań przystosowanych do potrzeb osób starszych.

Wszystkie istniejące lokale z zasobu gminy są mieszkaniami komunalnymi. Stosowany przy realizacji budownictwa mieszkaniowego normy określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. określają wymagania dotyczące pomieszczenia mieszkalnego (niezależnie od zakwalifikowania go jako lokal socjalny czy lokal komunalny, co w praktyce oznacza iż jedynym kryterium zakwalifikowania lokalu mieszkalnego jako socjalnego nie będzie jego standard tylko większe zagęszczenie na m² (wynajęcie rodzinie o większej ilości osób, nie przekraczając jednak określonego ustawą minimum powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę). Gmina nie posiada na dzień dzisiejszy lokali socjalnych. Ze względu na duże zapotrzebowanie na lokale socjalne (wnioski o przydział) w latach 2010-2014 planuje się realizację nowych lokali socjalnych lub dzierżawę i adaptację istniejących obiektów na lokale socjalne. W tym celu Gmina Krzyżanowice będzie ubiegała się o pozyskanie środków zewnętrznych, m. in. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI W LATACH 2009-2014

L.p.	Rodzaj robót	Podział kosztów remontu na lata						Ogółem
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Roboty dekarско-blacharskie	-----	80.000	100.000	10.000	10.000	-----	90.000
2	Remont instalacji elektrycznej	-----	5.000	5.000	5.000	5.000	-----	20.000
3	Remont instalacji wod.-kan.	5.000	10.000	-----	5.000	5.000	-----	25.000
4	Modernizacja kotłowni c.o.	6.000	-----	30.000	-----	-----	-----	36.000
5	Remont centralnego ogrzewania		50.000	-----	-----	-----	-----	50.000
6	Roboty malarskie, malowanie klatek schodowych	-----	-----	-----	6.000	-----	-----	6.000
7	Remonty elewacji Roboty ogólnobudowlane	-----	10.000	10.000	10.000	5.000	5.000	40.000
8	Remont i Adaptacja budynków na lokale mieszkalne	-----	310.000*	440.000*	-----	-----	-----	750.000
9	Budowa nowych lokali mieszkalnych (dom dla osób starszych, domy socjalne)	-----	600.000	600.000	100.000			
	RAZEM:		1.065.000	1.185.000	136.000	25.000	5.000	1.017.000

* adaptacja na lokale mieszkalne pomieszczeń w obiektach byłej strażnicy w Chałupkach

Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, wyposażenia w instalacje oraz sposobu ich zarządzania. Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga bardzo dużych nakładów, co potwierdzają wyniki przeglądów okresowych poszczególnych budynków. Okresowe przeglądy stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu dokonywana jest w oparciu o przepisy prawa budowlanego. W wyniku przeprowadzonej wizji na budynkach mieszkalnych szczególną uwagę zwrócono na ogólny wygląd danego budynku, pokrycie dachowe oraz stan instalacji elektrycznej. Substancja mieszkaniowa w budynkach z okresu przedwojennego nie jest wystarczająco zmodernizowana – dofinansowana, wobec powyższego budynki te wymagają większych nakładów finansowych mając na uwadze stan techniczny pokryć dachowych, remonty elewacji itp. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami Gminy, gdyż ich skala musi być uzależniona od realnych możliwości finansowych Gminy.

Szczegółowy plan finansowo – rzeczowy remontów zasobów mieszkaniowych na poszczególne lata opracowywany będzie w rocznych planach finansowych. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winny być zrealizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, przemurowanie i uszczelnienie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowej wentylacji oraz prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków. W drugiej kolejności należy zabezpieczyć środki na odnawianie elewacji i wymianę zniszczonej stolarki.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY W LATACH 2009 –2014

Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i przepisów wykonawczych.

Lp.	Adres	Rok	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
2.	Krzyżanowice, ul. Tworkowska 18, 20	do 2014	3	141,60

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Gmina Krzyżanowice prowadzić będzie politykę zmierzającą do podniesienia czynszów do poziomu umożliwiającego pokrycie pełnych kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych. Stosowany równolegle system dodatków mieszkaniowych przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych stanowić będzie ochronę dla uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu tj.: podatkiem od nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, zieleni, ubezpieczenia nieruchomości i inne wynikające z umowy, a także zwrot nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór ścieków i nieczystości ciekłych, o ile najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawą usług.

- Ustala się następujące zasady polityki czynszowej w zakresie ustalania wysokości czynszu:
 - dla lokali nie będących lokalami socjalnymi Wójt w drodze zarządzenia ustala, nie częściej niż co sześć miesięcy, stawki czynszowe w oparciu o zasady określone w art.7 ustawy,
 - dla lokali socjalnych Wójt w drodze zarządzenia ustala, nie częściej niż co sześć miesięcy, stawkę czynszową nie przekraczającą połowy stawki najniższego czynszu ustalonego zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 pkt 1.
 - stawki czynszowe, o których mowa w punkcie w ust. 1 pkt 1 Wójt Gminy powinien kształtować na poziomie nie niższym niż 1% wartości odtworzeniowej lokalu,
 - ustalając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych powinno uwzględnić się czynniki obniżające ich wartość użytkową w następujący sposób:
 - 100% stawki bazowej – lokal mieszkalny z inst. c.o., wod. – kan, łazienką z wc;
 - 95% stawki bazowej - lokal mieszkalny z inst. wod. – kan, łazienką z wc;
 - 90% stawki bazowej - lokal mieszkalny z inst. wod. – kan.;
 - 85% stawki bazowej - lokal mieszkalny bez inst. wod. – kan.;
 - 150%-200% stawki bazowej – lokal mieszkalny z inst. c.o., wod. – kan, łazienką z wc w bardzo dobrym stanie technicznym - oddanych w najem bezpośrednio po remoncie;**
 - 150%-250% stawki bazowej - lokal mieszkalny z inst. c.o., wod. – kan, łazienką z wc świetlicą i pomieszczeniami specjalnymi – przystosowany dla potrzeb osób starszych.**
- Wójt Gminy wykonuje dyspozycje zawarte w ust.1 z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z art.9 ustawy.
- W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.
- W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może zwiększyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
- Jeżeli strony nie uzgodniły inaczej, czynsz jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca na wskazany przez niego rachunek.
- Wynajmujący zobowiązany jest do powiadomienia na piśmie najemcę o wprowadzonej podwyżce czynszu z 3-miesięcznym wyprzedzeniem.

v. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

- Zasobem mieszkaniowym Gmina zarządza poprzez odpowiedni referat Urzędu Gminy.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH:

- wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych,

2. środki z budżetu gminy na usunięcie poważnych awarii lub remontów,
3. wpływy z tytułu odszkodowań,
4. środki z budżetu gminy m.in. ze środków pozyskanych ze sprzedaży budynków i mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy,
5. inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2009-2014 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW, WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

LATA	KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI I W ZŁ.	KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI W ZŁ.	KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, W ZŁ.	WYDATKI OGÓŁEM W ZŁ.	ROCZNY DOCHÓD Z CZYNSZÓW W ZŁ.	RÓŻNICA W ZŁ.
2009	12.000	11.000	4.200	27.200	26.537	-663
2010	12.000	335.000	4.300	351.300	27.651	-323.649
2011	12.500	245.000	4.300	261.800	40.757 ¹⁾	-221.043
2012	15.000	126.000	4.400	145.400	57.557 ²⁾	-87.843
2013	17.500	25.000	4.400	46.900	59.859	12.959
2014	18.000	5.000	4.400	27.400	62.133	34.733
RAZEM	87.000	747.000	26.000	860.000	274.494	-585.506

¹⁾ – oddanie w najem mieszkań w budynku nr 1 – strażnica chałupki

²⁾ – oddanie w najem mieszkań w budynku nr 2 – strażnica chałupki

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

Poza działaniami w/w wymienionymi nie planuje się innych działań modernizacyjnych w latach 2009-2014 mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. PROGNOZOWANA WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KRZYŻANOWICE W LATACH 2009 – 2014
WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KRZYŻANOWICE

Lp.	LOKALIZACJA	ILOŚĆ MIESZKAŃ	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m ²	STAN TECHNICZNY		
				lokalizacja	rok budowy	standard / stan techniczny
MIESZKANIA KOMUNALNE:						
1.	Chałupki, ul. Fabryczna Nr 4 i 6	3	108,30	mieszkania w budynku o dwóch kondygnacjach (mieszkania we wspólnocie mieszkaniowej)	po roku 1980	mieszkanie pełno standardowe / dobry
2.	Krzyżanowice, ul. Tworkowska Nr 18, 20	3	98,30	mieszkania w budynku jednopiętrowym	przed 1945	mieszkania bez c.o. / dobry / do częściowego remontu
3.	Rudyszwałd, ul. Graniczna Nr 30	4	270,66	mieszkania w budynku jednopiętrowym	przed 1945	mieszkania bez c.o. / do częściowego remontu
4.	Rudyszwałd, ul. Graniczna Nr 22	4	250,40	mieszkania w budynku jednopiętrowym	przed 1945r.	mieszkania bez c.o. / dobry / do częściowego remontu
5.	Rudyszwałd, ul. Graniczna Nr 24	2	149,78	mieszkania w budynku jednopiętrowym	przed 1945r.	mieszkania bez c.o. / dobry / do częściowego remontu
6.	Roszków ul. Kolejowa 20	4	225,86	mieszkania w dwóch budynkach komunalnych	przed 1945r.	mieszkanie pełno standardowe / dobry
MIESZKANIA W BUDYNKACH OŚWIATOWYCH:						
1.	Mieszkanie w SP w Bieńkowicach	1	70,00	mieszkania w szkole – I piętro	1970 -1980	mieszkanie pełno standardowe / dobry
2.	Mieszkanie w SP w Owsiszczach	1	98,93	mieszkania w szkole – I piętro	przed 1945r.	mieszkanie pełno standardowe / dobry
3.	Mieszkanie w Przedszkolu w Tworkowie	1	58,00	mieszkania w szkole – parter	1985 - 1990	mieszkanie pełno standardowe / dobry
4.	Mieszkanie w Przedszkolu w Nowej Wiosce	1	68,56	mieszkanie w przedszkolu – I piętro	przed 1945r.	mieszkanie pełno standardowe / dobry
7.	Mieszkanie w SP w Krzyżanowicach	1		mieszkanie służbowe	1983 –1987	mieszkanie pełno standardowe / dobry
MIESZKANIA ZARZĄDZANE PRZEZ SP ZLA:						
1.	Ośrodek Zdrowia w Tworkowie	4	309,70	Mieszkania w Ośrodku Zdrowia	Po roku 1980	wspólny obiekt z ośrodkiem zdrowia - mieszkania pełnostandardowe
2.	Ośrodek Zdrowia w Krzyżanowicach	4	228,00	Mieszkania w osobnym budynku przy Ośrodku Zdrowia	Po roku 1980	mieszkania pełnostandardowe
	OGÓŁEM:	33				