

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I MIASTA CZERWIONKA-
LESZCZYNY
NA LATA 2018-2022**

Wprowadzenie

Zgodnie z "Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego" z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. z. 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.), zwana dalej "ustawą", obowiązkiem rady gminy jest uchwalenie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy".

MT

1. OCENA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W GMINIE CZERWIONKA-LESZCZYN

Jednym z najtrudniejszych zadań gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w tym zapewnienie lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych

dla osób, które się do takich lokali kwalifikują

Niniejsze opracowanie ma przedstawić założenia i rozwiązania, które będą kształtować politykę Gminy w okresie 2018-2022.

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

Gminnym zasobem mieszkaniowym administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Czerwionce-Leszczynach.

Obecny stan zasobów mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela (stan na 31.12.2016 r):

1. Zasoby mieszkaniowe gminy w budynkach komunalnych, administrowane przez ZGM.

	SUMA
Liczba budynków mieszkalnych	140
Liczba lokali mieszkalnych	2014
Liczba lokali socjalnych	160
Liczba lokali tymczasowych	1

2. Zasoby mieszkaniowe gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, administrowane przez ZGM.

	SUMA
Liczba budynków	105
Liczba lokali mieszkalnych	2476
Liczba lokali mieszkalnych własność osób fizycznych	1728
Liczba lokali mieszkalnych własność Gminy	748

3. Prognoza stanu wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba budynków mieszkalnych	140	141	142	143	144
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych	1183	1144	1117	1097	1077
Liczba lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	780	799	806	806	806
Liczba lokali socjalnych	173	224	232	242	252
Liczba lokali tymczasowych	15	15	15	15	15
Razem liczba lokali	2151	2182	2170	2160	215

Założenia zawarte w prognozie wielkości zasobów mieszkaniowych oparte są na :

- sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom,
- budowie nowych lokali socjalnych,
- przebudowie i modernizacji istniejących budynków,
- zmianie charakteru lokali mieszkalnych na socjalne.

Stan techniczny zasobu gminnego uzależniony jest od okresu eksploatacji i przeprowadzonych remontów.

STRUKTURA BUDYNKÓW GMINNYCH W ZALEŻNOŚCI OD ROKU BUDOWY.

Wiek budynków	Ilość budynków	Udział procentowy
Do 50 lat	3	2
Od 51 do 100 lat	36	26
Powyżej 100 lat	101	72

Większość budynków stanowiących własność Gminy Czerwionka-Leszczyny to budynki ponad stuletnie. Wiąże się to z koniecznością wydatkowania znacznych środków pieniężnych na remonty i modernizację. Szczególną uwagę należy zwrócić na budynki w Czerwionce tzw. "familoki", które bardzo często są w bardzo złym stanie technicznym, a stanowią także wartość architektoniczną i zabytkową.

2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW:

Prognoza stanu technicznego oparta jest na zapewnieniu prawidłowego i bezpiecznego użytkowania budynków. Najbardziej kosztowną i wymaganą potrzebą jest wymiana pokryć dachowych i montaż instalacji odgromowej.

1. Plan remontów pokryć dachowych:

LATA	WYMIANA POKRYĆ DACHOWYCH ORAZ ODGROM- ilość budynków	KOSZT (w złotych)
2018	17	2.770.000
2019	15	2.190.000
2020	13	2.000.000
2021	15	1.990.000
2022	13	1.880.000

2. Plan remontów z planowanymi środkami finansowymi na poszczególne zadania remontowe (w złotych):

Zakres prac	2018	2019	2020	2021	2022
Roboty dekarские	2.815.000	2.240.000	2.050.000	2.040.000	1.960.000
Roboty instalacyjne	485.000	470.000	470.000	470.000	470.000
Roboty zduńskie	75.000	1.075.000	75.000	75.000	75.000
Roboty stolarskie	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Wymiana okien i drzwi do klatek	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Remonty i adaptacja pustostanów i pomieszczeń socjalnych	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000

TWORZENIE NOWYCH LOKALI SOCJALNYCH.

Budynek przy ul.	Ilość mieszkań	Planowany termin zasiedlenia
Młyńska 21	51	Marzec 2019 r.
Bełkowska 9	8	Wiosna 2019 r.
Pólna 11A	12	Jesień 2021 r.
Kochanowskiego 9	40	Jesień 2022 r.

3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach.

Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy będzie w szczególności:

- zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy,
- pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe gminy.

Obowiązujące zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych, w trakcie funkcjonowania Programu, będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby będą dokonywane zmiany.

Działania gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych.

Gmina przy realizacji selektywnej sprzedaży mieszkań będzie:

- realizowała proces wycofywania udziału gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące jego własnością. Gmina doprowadzi do osiągnięcia tego celu m.in. w wyniku uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy, tj. z prawa założenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty, z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

- realizowała sprzedaż:

a) lokali w budynkach kwalifikowanych jako tzw. małe wspólnoty mieszkaniowe (do 7 lokali mieszkalnych), w których gospodarowanie nieruchomością jest ekonomicznie nieuzasadnione, po wcześniejszym wytypowaniu budynków do sprzedaży w drodze zarządzenia Burmistrza, które wymagają największych nakładów finansowych na remont.

b) lokali w budynkach, w których z uwagi na zainteresowanie najemców nabyciem na własność oraz zlokalizowaniem w nich mieszkań powstałych w wyniku adaptacji strychów uzasadnione jest tworzenie nowych wspólnot mieszkaniowych.

Sprzedaż lokali w budynkach z gminnego zasobu mieszkaniowego następować będzie zgodnie z harmonogramem sprzedaży określonym w tabeli poniżej z uwzględnieniem określonych wyżej zasad.

Burmistrz może odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Gmina stworzy program zamiany mieszkań dla osób zajmujących lokale w budynkach nie ujętych w harmonogramie sprzedaży, na lokale gminne usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których użytkownicy nie są zainteresowani ich wykupem.

Harmonogram sprzedaży mieszkań w latach 2018-2022.

Lata	Budynki
2018	ul. Miarki 2, ul. Dworcowa 7
2019	ul. Dworcowa 3, Pl. Kopernika 4
2020	ul. Konopnickiej 3, ul. Poprzeczna 2
2021	ul. Orzeszkowej 3
2022	ul. Sienkiewicza 3

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Polityka czynszowa Gminy Czerwionka-Leszczyny powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu aby wpływy pokrywały koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w zadawalającym stanie technicznym oraz zapewnić pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.
2. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne w gminnym zasobie mieszkaniowym jest ustalana zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, na podstawie zasad polityki czynszowej przyjętych w wieloletnim programie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.
3. Obecnie zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny nr 58/16 z dn. 11.02.2016 r. wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym gminy, stanowiącej podstawę do naliczania zindywidualizowanej stawki czynszu, uwzględniającej czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu wynosi 2,85 zł/m² (maksymalna stawka czynszu wynikająca z Obwieszczenia Wojewody Śląskiego dotyczącego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosi 8,82 zł/m²).
4. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - położenie budynku,
 - położenie lokalu w budynku – kondygnacja,
 - położenie lokalu w budynku – strona nasłoneczniona,
 - wyposażenie budynku i lokalu w następujące urządzenia techniczne i instalacje:
 - łazienka wyposażona w wannę lub prysznic oraz ubikacja w mieszkaniu,
 - centralne ogrzewanie sieciowe z podłączonymi grzejnikami,
 - instalacja gazowa z możliwością podłączenia urządzeń odbiorczych,
 - instalacja ciepłej wody dostarczanej z zewnątrz,
 - ogólny stan techniczny budynku,
 - budynki po pełnej termomodernizacji, wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania.
5. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - lokal z ubikacją poza budynkiem.
6. W okresie obowiązywania programu powinna jak najszybciej nastąpić podwyżka stawek czynszowych, najlepiej w okresach 2-letnich np. 2019 i 2021 r., która spowoduje uaktualnienie czynszu w stosunku do ponoszonych przez gminę kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.
7. W sytuacji, gdy stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkalnego przekroczy 2% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, gmina przystąpi do działań mających na celu pomoc osobom żyjącym w niedostatku (zgodnie z Uchwałą nr X/113/11 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dn. 22.06.2011 r.)

5. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Czerwionka-Leszczyny zarządza jednostka organizacyjna gminy zorganizowana w formie samorządowego zakładu budżetowego - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Do głównych zadań statutowych Zakładu należy:

1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz lokalami użytkowymi i innymi nieruchomościami użyteczności publicznej, stanowiącymi własność Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.
2. Sporządzanie kalkulacji dla ustalenia stawki bazowej czynszu regulowanego dla pozostałych lokali mieszkalnych.
3. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych i dokonywanie przeglądów technicznych dla administrowanych obiektów.
4. Przygotowywanie i przeprowadzanie przetargów na roboty remontowe, inwestycje, usługi i zakupy ujęte w planie rzeczowo-finansowym na dany rok.
5. Prowadzenie zadań inwestycyjnych, remontów kapitalnych i bieżących oraz usług związanych z utrzymaniem w należytym stanie użytkowanych obiektów.
6. Prowadzenie dokumentacji technicznej i inwentaryzacyjnej użytkowanych budynków.
7. Prowadzenie akt dla poszczególnych lokali mieszkalnych, ewidencji lokali użytkowych i garaży, rejestrów kartotek, najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz właścicieli lokali mieszkalnych.
8. Przygotowywanie i przeprowadzanie przetargów dotyczących oddawania w najem lokali użytkowych.
9. Przygotowywanie i zawieranie umów o najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
10. Prowadzenie spraw ubezpieczeń środków trwałych i nietrwałych.
11. Współpraca z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Czerwionce-Leszczynach w zakresie dodatków mieszkaniowych i pomocy finansowej dla osób zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy.
12. Wyznaczanie spraw związanych z zarządzaniem kryzysowym.
13. Inne zadania przekazanych do realizacji przez Burmistrza Gminy i Miasta.

Zasady administrowania lokalami z zasobu mieszkaniowego gminy są zgodne z wytycznymi zawartymi w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz wewnętrznych regulaminach i zarządzeniach wydawanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Czerwionka-Leszczyny.

W okresie obowiązywania "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy", nie są przewidywane zmiany w zakresie zarządzania. Jednostką zarządzającą pozostanie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

6. FINANSE

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Podstawowe źródła finansowania gospodarki gminnego zasobu mieszkaniowego to:

- czynsze z lokali mieszkalnych,
- czynsze z lokali użytkowych,
- opłaty za media od najemców lokali mieszkalnych,
- odsetki od nieterminowych wpłat,
- koszty sądowe zapłacone bądź wyegzekwowane,
- dotacje z budżetu Gminy (przedmiotowe lub celowe).

Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- Bank Gospodarstwa Krajowego,
- Urząd Marszałkowski RPO Województwa Śląskiego,
- Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.



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

Planowane nakłady na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów budynków i lokali w latach 2018-2022 (w złotych):

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji wraz z mediami	7.981.000,00	9.417.000,00	11.112.000,00	13.112.000,00	15.473.000,00
Koszty remontów	4.482.000,00	5.289.000,00	6.241.000,00	7.364.000,00	8.690.000,00
Koszty zarządu	1.780.000,00	2.100.000,00	2.480.000,00	2.926.000,00	3.452.000,00
Planowane wydatki inwestycyjne	6.353.000,00	7.497.000,00	8.846.000,00	1.0438.000,00	12.317.000,00
RAZEM	20.596.000,00	24.303.000,00	28.679.000,00	33.840.000,00	39.932.000,00

7. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZERWIONKA-LESZCZYN.

Dążąc do poprawy wykorzystania zasobów mieszkaniowych w okresie obowiązywania Programu będą podejmowane działania w zakresie:

1. Dalszej systematycznej weryfikacji zawartych umów najmu.
2. Przeprowadzenia zamiany lokali mieszkalnych w celu likwidacji różnic pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób tam zamieszkałych a dochodami gospodarstwa domowego.
3. Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych.
4. Zwiększania sprzedaży mieszkań w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych.
5. Pozyskiwania środków finansowania budownictwa komunalnego i socjalnego z dostępnych na rynku instrumentów finansowych.
6. Remontów kapitalnych budynków - w takiej sytuacji najemca otrzyma lokal zastępczy na okres remontu a jeżeli powrót do lokalu nie jest możliwy najemca otrzyma nowy lokal zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej nr X/113/11 z dn. 22.06.2011 r. (§ 24, pkt. 3).

