

**UCHWAŁA Nr XXVI/128/08
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
z dnia 25 września 2008 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Chojnowa na lata 2008 - 2012.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz 1592 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.) Rada Miejska Chojnowa uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Chojnowa na lata 2008 - 2012.

§ 2. Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Chojnowa w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne.

Na gminny zasób mieszkaniowy składa się 1.399 lokali (na dzień 01.01.2008 r.) o łącznej powierzchni 72.207 m², w tym :

- 1.310 mieszkań komunalnych o pow. użytkowej - **69.092 m²**
- 89 mieszkań socjalnych o pow. użytkowej - **3.115 m²**

Prognoza wielkości zasobów w poszczególnych latach

Rok	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych	Ilość mieszkań ogółem
2008	1.270	89	1.359
2009	1.230	90	1.320
2010	1.190	100	1.290
2011	1.145	110	1.255
2012	1.100	110	1.210

Prognozę oparto na następujących założeniach :

- w roku **2008** gmina sprzeda 40 lokali mieszkalnych
- w roku **2009** gmina sprzeda 40 lokali mieszkalnych
- w roku **2010** gmina sprzeda 40 lokali mieszkalnych
- w roku **2011** gmina sprzeda 45 lokali mieszkalnych
- w roku **2012** gmina sprzeda 45 lokali mieszkalnych

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, w których znajdują się lokale, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Potrzeby inwestycyjne (remontowe i modernizacyjne) w okresie objętym analizą przyjęto na podstawie danych uzyskanych z Chojnowskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego mieszkań wymagałaby poniesienia na ten cel w okresie 2008 - 2012 wydatków rzędu - 17.440.000,00 zł.

Przez poprawę stanu technicznego należy rozumieć :

- zapewnienie działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku,
- utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków, służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- dokonywanie napraw budynku, mieszkań, pomieszczeń i urządzeń o których mowa wyżej,
- dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, o których mowa w art. 6a ust. 3 pkt 3 lit. a i b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

§ 4. Planowana sprzedaż lokali do 31 grudnia 2012 roku.

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż średnia sprzedaż lokali w trzech latach (2003 - 2005) kształtowała się na poziomie około 56 lokali rocznie.

Rok	Lokale
2003	53
2004	74
2005	41

Sprzedaż lokali komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz uchwałę Nr 26/ 98 Zarządu Miasta Chojnowa z dnia 16.02.1998r. w sprawie szczegółowego trybu i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie komunalne.

Na gminny zasób mieszkaniowy składa się 1.310 lokali mieszkalnych (stan na dzień 01.01.2008 r.).

Do 31 grudnia 2012 roku planuje się sprzedaż 210 mieszkań.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
Lokale mieszkalne	40	40	40	45	45	210

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale zamienne
- c) za lokale socjalne

2. Czynsz obejmuje : administrowanie, eksploatację i remonty.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą.

3. Ustala się czynniki podwyższające oraz obniżające stawki czynszu.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu	% zwwyżki w stosunku do stawki podstawowej	% obniżki w stosunku do stawki podstawowej
lokal wyposażony w instalację CO do której ciepło dostarczane jest przez Wynajmującego	10%	
lokal wyposażony w łazienkę	5%	
lokal bez wody, kanalizacji, WC poza budynkiem		30%
lokal bez gazu przewodowego		10%
wspólna używalność, kuchni, łazienki, przedpokoju		10%

4. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

5. Stawkę podstawową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Chojnowa.

6. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi i kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

7. 1) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2) W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z punktem Nr 3.

3) Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w punktach 1) lub 2).

8. Czynsz najmu płacony jest z góry do 20 dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

9. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając jednocześnie dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

10. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

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

Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Burmistrz Miasta Chojnowa.

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy administrowane są przez Chojnowki Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chojnowie. Zakres zadań ChZGKiM polega w szczególności na realizacji następujących działań :

- 1) przygotowywanie umów na najem lokalu,
- 2) naliczanie czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu czynszu,
- 4) wyrażanie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określenie sposobu rozliczeń z tego tytułu,
- 5) utrzymanie czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych i terenów zewnętrznych,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność osób fizycznych i gminy do czasu określenia sposobu sprawowania zarządu przez właścicieli,
- 7) realizowanie zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (w tym lokali socjalnych i zamiennych),
- 8) wykonywanie innych zadań zleconych przez gminę pod warunkiem zapewnienia środków finansowych (zabezpieczenia, dozory, rozbiórki nieruchomości),
- 9) konserwacja, naprawy bieżące i remonty lokali i budynków,
- 10) wywóz nieczystości stałych i płynnych,
- 11) dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Założenia strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy. Wobec tego zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania, które mają na celu wprowadzenia zmian w sposobie zarządzania, prywatyzacji zasobu oraz podwyższenie stawek czynszowych, które spowodują stopniowe pokrywanie coraz większej części kosztów (eksploatacja, remont).

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2008 - 2012 będą dochody z następujących źródeł :

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 4) wpływy związane ze sprawowaniem zarządu nieruchomościami wspólnymi,
- 5) dotacje z budżetu gminy,
- 6) fundusze unijne,
- 7) pozostałe (np. wpływy z odsetek, wynajem obiektów i ich części na reklamę itp.)

§ 8. 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.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia się następująco :

Prognoza kosztów związanych z bieżącym gospodarowaniem zasobem
mieszkaniowym Miasta Chojnowa

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
Koszty bieżące	800.000	900.000	1.110.000	1.140.000	1.280.000	5.230.000
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w zakresie niezbędnym do ich funkcjonowania	640.000	730.000	830.000	970.000	1.130.000	4.300.000
Koszty utrzymania części wspólnej	1.960.000	2.220.000	2.540.000	2.970.000	3.450.000	13.140.000
RAZEM	3.400.000	3.850.000	4.480.000	5.080.000	5.860.000	

Na koszty bieżącej eksploatacji składają się m. in. :

- 1) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno - porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 2) koszty utrzymania terenów zielonych,
- 3) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- 4) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- 5) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.

§ 9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do :

- 1) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- 3) sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi w których gmina jest właścicielem ostatniego lokalu,
- 4) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 5) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego: indywidualnego, spółdzielczego i społecznego realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego,
- 6) zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne,
- 7) zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację strychów i innych pomieszczeń w celu wybudowania lokalu lub powiększenia zajmowanego lokalu.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

§ 11. Traci moc uchwała Nr XLVII /228/ 2002 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 lutego 2002r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Chojnowa

Jan Skowroński