

PROJEKT

Klasyfikacja projektu na
XIV sesję Rady Miejskiej

BURMISTRZ

Paweł Wójcik

UCHWAŁA NR/2019

RADY MIEJSKIEJ W CHMIELNIKU

z dnia 2019 r.

w sprawie zmiany uchwały z dnia 29 stycznia 2019 r.

Nr IV/33/2019 Rady Miejskiej w Chmielniku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik na lata 2019- 2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zmianami), Rada Miejska w Chmielniku uchwala, co następuje:

- § 1. Zmienia się załącznik do uchwały w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik na lata 2019-2023”.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chmielnik
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

.....

Wojciech Chłopek
RADCA PRAWNY

Uzasadnienie

Przepis art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późniejszymi zmianami) stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zaproponowane w uchwale rozwiązania mają charakter komplementarny z obowiązującymi przepisami prawa zwłaszcza przepisami znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Z uwagi na powyższe podjęcie uchwały w sprawie zmiany załącznika do uchwały z dnia 29 stycznia 2019 r. Nr IV/33/2019 Rady Miejskiej w Chmielniku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik na lata 2019- 2023 jest zasadne i konieczne.

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Chmielniku

z dnia

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHMIELNIK na lata 2019-2023

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik na lata 2019 - 2023, zawiera prognozy działań zmierzające do racjonalnego wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy

Do ustawowych obowiązków gmin należy zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i wspólnot samorządowych zwłaszcza gospodarstw o niskich dochodach czy osób w trudnej sytuacji życiowej. Gmina Chmielnik wypełnia ten obowiązek poprzez budowę nowych lokali i poprawę stanu technicznego i standardu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik .

ROZDZIAŁ I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chmielnik w poszczególnych latach.

TABELA NR 1. Wykaz budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik.

Lp.	Budynek adres / ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Liczba lokali w budynku
1.	Chmielnik, ul. Dygasińskiego 12 A 15 lokali socjalnych: nr 1, nr2, nr3, nr4, nr5, nr7, nr9, nr10, nr11, nr 12, nr13, nr14, nr15, nr 16, nr 17	757,73	15
	Chmielnik, ul. Dygasińskiego 12 B 2 lokale: nr 1, nr 2	81,73	2
	Chmielnik, ul. Dygasińskiego 12 C 1lokal	82,86	1
	Chmielnik, ul. Dygasińskiego 12 D 1lokal	54,68	1
	Chmielnik, ul. Dygasińskiego 12 E 1lokal	29,79	1
	Chmielnik, ul. Dygasińskiego 12 F 1lokal	29,10	1
	Razem	1 035,89	21
2.	Chmielnik ul. Mrucza 39 6 lokali socjalnych w budynku : nr 1, nr 2, nr3, nr4, nr 5, nr 6.		
	Razem	228,25	6
3.	Chmielnik ul. Mielczarskiego 8 4 lokali socjalnych : nr 6, nr 7, nr 8; nr9		
	Razem	163,32	4

4.	Chmielnik, ul. Dojazdowa 27 24 lokali socjalnych: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, nr 15, nr 16, nr 17, nr 18, nr 19, nr 21, nr 22, nr 23, nr 24		
	Razem	809,83	24
5.	Sędziejowice 36 8 lokali socjalnych: nr A, nr B, nr C, nr D, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8.		
	Razem	359,32	8
6.	ŁAGIEWNIKI 72A 8 lokali socjalnych: nr 1 nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8.		
	Razem	122,85	8
7	Łagiewniki 72B 12 lokali socjalnych: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12.		
	Razem	491,16	12
8.	Chmielnik ul. Kielecka 28 5 lokali: nr 1, nr 1a, nr 2, nr 3, nr 4		
	Razem	161,50	5
9.	Chmielnik ul. Wolności 7 2 lokale : nr 1, nr 2		
	Razem	62,99	2
10.	ZRECZE MAŁE 50 2 lokale : nr 1, nr 2		
	Razem	70,47	2
11.	ZRECZE DUŻE 22 3 lokale : nr 1, nr 2, nr 3		
	Razem	130,00	3
12.	ŚLADKÓW DUŻY 101 6 lokali: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6		
	Razem	275,89	6
13.	SĘDZIEJOWICE 37 2 lokale : nr 1, nr 4		
	Razem	34,40	2
14.	Chmielnik ul. Piastów 6 2 lokale : nr 18, nr 19		
	razem	73,20	2
17	Chmielnik ul. Furmańska 11 3 lokale		
	razem	137,50	3
18	Chmielnik ul. 1 Maja 22 2 lokale		
	razem	62,50	2
	Łączne zestawienie liczby lokali i powierzchni użytkowych	4 219,07	110

TABELA NR 2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2019-2023

LATA	Stan na dzień 30.09.2019	2019	2020	2021	2022	2023
lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego loku	83	83	93	72	72	72
lokale będące przedmiotem umowy najmu loku mieszkalnego	27	23	21	41	40	39
Razem	110	106	114	113	112	111

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego została oparta na weryfikacji istniejącego stanu technicznego lokali i budynków oraz na:

- zwiększeniu w 2020 roku istniejącego zasobu mieszkaniowego w wyniku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego budynku przy ulicy Mielczarskiego 8 w Chmielniku powstanie dziesięć nowych lokali będących przedmiotem umowy najmu lokalu socjalnego;
- wyłączeniu z użytkowania w 2020 roku jednego lokalu mieszkalnego z powodu nieuzasadnionej ekonomicznie dalszej eksploatacji;
- zmianie w 2021 roku dotychczasowych zasad wyjmowania(21) lokali, które znajdują się w budynku w Chmielniku przy ulicy Dygasińskiego12A-F .
- planowanej (corocznej) sprzedaży lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Ze względu na stan techniczny dokonano następującej klasyfikacji budynków i lokalu :

- 1) kategoria A stan dobry;
- 2) kategoria B stan średni;
- 3) kategoria C stan niezadawalający .

Do kategorii A stan dobry zaliczono 55 lokali w tym :

- 2 lokale znajdujące się w budynkach wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Piastów 6 w Chmielniku,
- 2 lokale w budynku małej wspólnoty mieszkaniowej w Sędziejowicach 37;
- 21 lokali przy ulicy Dygasińskiego 12 A-F w Chmielniku;
- 24 lokale przy ulicy Dojazdowej 27 w Chmielniku;
- 6 lokali przy ul. Mrucza 39 w Chmielniku.

Do kategorii B stan średni zaliczono 41 lokali w tym :

- 2 lokale w budynkach wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Furmańska 11 w Chmielniku;
- 2 lokale w budynkach wspólnoty mieszkaniowej ul. 1 Maja w Chmielniku;
- 5 lokali ul. Kielecka 28 w Chmielniku;
- 6 lokali w miejscowości Śladków Duży 101;

- 2 lokale ul. Wolności 7 Chmielniku;
- 8 lokali w miejscowości Łagiewniki 72 A;
- 12 lokali w miejscowości Łagiewniki 72B;
- 4 lokale przy ul. Mielczarskiego 8 w Chmielniku.

Do kategorii C stan niezadawalający zaliczono 13 lokali w tym :

- 2 lokale w miejscowości Zrecze Małe 50;
- 3 lokale w miejscowości Zrecze Duże 22;
- 8 lokali miejscowości Sędziejowice 36;

TABELA NR 3. Wykaz lokali w złym stanie technicznym.

Grupa		Adres
Lokal do wyłączenia ze względu na zły stan techniczny i brak uzasadnienia ekonomicznego do jego remontowania	mieszkalne	1. ul. Furmańska 11/9 w Chmielniku

TABELA NR 4. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik 30.09.2019

Ilość lokali w poszczególnych kategoriach				
Lokal do wyłączenia z użytkowania	Kategoria A stan dobry	Kategoria B stan średni	Kategoria C stan niezadawalający	ogółem
1	55	41	13	110

Tabela NR 5. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego ze względu stan techniczny w poszczególnych latach

Lata	Ocena stanu technicznego				
	Planowane lokale do wyłączenia z użytkowania	Kategoria A stan dobry	Kategoria B stan średni	Kategoria C stan niezadawalający	Planowana wielkość zasobu na koniec roku z uwzględnieniem planowanej przeważy lokali
2019	1	55	41	13	110
2020	0	64*	37	13	114
2021	0	63	37	13	113
2022	0	62	37	13	112
2023	0	61	46	4	111

* w 2020 roku planowane jest zwiększenie mieszkaniowego zasobu o 10 nowych lokali .

ROZDZIAŁ II .

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami . Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Zarządzanie budynkami, stanowiącymi własność Gminy Chmielnik sprawowane jest przez Zakład Usług Komunalnych w Chmielniku Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Zreczu Dużym 1 A. w ramach :
 - umowy o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości, zawartej na czas oznaczony;
 - umowy dzierżawy nr 12 /2015/VAT dotyczącej nieruchomości gruntowej w miejscowości Łagiewniki 72B na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny.
 - umowy dzierżawy nr 26 /2012/VAT, której przedmiotem jest dzierżawa budynku mieszkalnego przy ulicy Dojazdowej 27 w Chmielniku na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny.

W okresie obowiązywania niniejszego programu celem strategicznym Gminy jest sprzedaż lokali w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe.

Prywatyzacja zasobu polegać będzie na zbywaniu lokali komunalnych we wspólnotach tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców oraz sprzedaży drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych.

Całkowita własność prywatna lokali i budynków we wspólnotach ułatwi zarządzanie nieruchomością, jak również zmobilizuje właścicieli do dbania o swoje mienie. Przewidywana liczba sprzedaży lokali została ustalona w oparciu o średnią ilość sprzedanych lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania poprzedniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik .

2. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

TABELA NR 6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
ilość planowanych lokali	4	1	1	1	1

Zaplanowana sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot na rzecz dotychczasowych najemców, spowoduje wyjście ze wspólnoty, a tym samym ograniczenie działań administracyjno-ekonomicznych.

ROZDZIAŁ III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Analiza potrzeb oraz ocena stanu technicznego budynków jest podstawowym działaniem w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową.

Ocena stanu technicznego budynków dokonywana jest na podstawie przeglądów technicznych, z których wynikają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji wraz z określeniem kosztów ich wykonania .

Wykaz potrzeb w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych sporządza Zakład Usług Komunalnych w Chmielniku Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w Zreczu Dużym, który zgodnie z wymogami prawa budowlanego przeprowadza okresowe kontrole stanu technicznego budynków i lokali.

W ogólnej sumie potrzeb remontowych dość znaczny udział stanowią budynki w których na przestrzeni lat wykonywane były tylko doraźne remonty elewacji oraz naprawy dachów .

Obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego wskazuje na potrzebę zabezpieczenia znacznych nakładów finansowych w zakresie remontu dachów czy termomodernizacji budynków. Jako priorytetowe uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkiwania najemców. Potrzeby w zakresie remontów lokali i budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Chmielnik będą podejmowane przez Burmistrza w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy.

TABELA NR 7. Plan remontów.

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych kosztów (w tys. zł)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Roboty remontowe	35,0	15,0	10,0	20,0	50,0
Razem	35,0	15,0	10,0	20,0	50,0

We wspólnotach mieszkaniowych potrzeby remontowe ustalane są przez zarządy wspólnot. Zakres prac we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy (oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach) wykonywany będzie zgodnie z treścią uchwał podejmowanych na zebraniach z mieszkańcami danej wspólnoty. Środki na pokrycie prac remontowych będą obliczane proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych.

Miasto Chmielnik przekazuje zaliczki na bieżące konserwacje i eksploatacje oraz na fundusz remontowy, zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Zadaniem Gminy Chmielnik jest prowadzenie polityki czynszowej na poziomie pozwalającym na utrzymanie lokali i budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik w stanie nie pogorszonym i na stopniową poprawę stanu technicznego lokali, które zostały zaliczone do kategorii C stan niezadawalający.
2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik, ustalona zostanie zarządzeniem Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
3. Dla potrzeb ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali będą miały zastosowanie niżej wymienione czynniki obniżające ich wartość użytkową tj.:
 - 1) położenie budynku,
 - 2) położenie lokalu w budynku,
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje ,
 - 4) stan techniczny budynku.

Z uwagi na powyższe dokonano następującej klasyfikacji budynków i lokali:

Kategoria A - czynniki stanowiące 100% stawki bazowej tj.

- dobry stan budynku i lokalu;
- korzystne położenie budynku i lokalu w budynku ;
- wyposażenie w instalację wod-kan;
- zbiorcze centralne ogrzewanie.

Kategoria B - czynniki obniżające stawkę bazową łącznie o 8% tj.

- średni stan budynku i lokalu 2%
- niekorzystne położenie lokalu w budynku 4%
- indywidualne centralne ogrzewanie 2%

Kategoria C - czynniki obniżające stawkę bazową łącznie o 16 %tj.

- niezadawalający stan budynku 6%
- brak kanalizacji 3%
- niekorzystne położenie budynku i lokalu 5%
- indywidualne centralne ogrzewanie 2%

Biorąc pod uwagę obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej ,należy przyjąć, że obowiązująca stawka bazowa czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się, że w latach obowiązywania programu stawka czynszu będzie racjonalnie zwiększana. W budynkach oddanych do użytkowania po 2004 roku, stawka czynszu najmu socjalnego lokalu nie może być niższa niż 40% stawki bazowej.

ROZDZIAŁ V.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2019-2023 .

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z umów najmu;
- wpływy z umów dzierżawy;
- inne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w postaci dopuszczalnych prawem form pozyskiwania środków np. funduszy unijnych;
- zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

ROZDZIAŁ VI.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

TABELA NR 8. Plan kosztów na lata 2019 – 2023.

PLAN KOSZTÓW						
Lp.	Wyszczególnienie	koszty w tys. zł.				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	koszty bieżącej eksploatacji wraz z kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi	89,32	93,78	98,47	103,40	108,57
2.	koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	35,0	15,0	10,0	20,0	50,0
3.	koszty inwestycyjne	730,0	1 013,0	0,0	0,0	0,0

ROZDZIAŁ VII .

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik

Przedstawione w programie potrzeby remontowe i plan remontów mają na celu podwyższenie stanu technicznego budynków i lokali zwłaszcza tych, które zostały zaliczone do kategorii C – jako stan techniczny niezadawalający. Do wyłączenia

z użytkowania planowany jest jeden lokal o pow.31 m² w Chmielniku przy ulicy Furmańskiej 11 z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia jego remontu.

W ramach niniejszego programu przewiduje oraz sprzedaż lokali w budynkach wspólnot co wpłynie na poprawę stanu technicznego lokali oraz zmniejszenie kosztów utrzymania danej nieruchomości.

Inne działania mające na celu racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego to: weryfikacja umów najmu, pozyskiwanie lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności, zamian lokali na wniosek najemców lub „z urzędu”, sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne egzekwowanie powstałych zaległości.

