

– ul. Hołodunowska 31	11 lokali	pow. 499,30 m ²
– ul. Hołodunowska 33	9 lokali	pow. 428,00 m ²
	25 lokali	pow. 1148,28 m ²
c) 9 lokali o pow.471,59 m ² w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zarząd wybrany spośród właścicieli) z zarządem właścicielskim w którym gmina ma swoje udziały		
– ul. Gwarków 10-12	1 lokal	pow. 36,25 m ²
– ul. Hołodunowska 74	3 lokale	pow. 122,00 m ²
– ul. Hołodunowska 35	5 lokali	pow. 313,34 m ²
	9 lokali	pow. 471,59 m ²
d) 32 lokale o pow. 1.041,34 m ² w budynkach w całości należących do gminy		
– ul. Hołodunowska 11	6 lokali	pow. 243,28 m ²
– ul. Hołodunowska 22	4 lokale	pow. 253,46 m ²
– ul. Kontnego 30	10 lokali	pow. 273,30 m ²
– ul. Kupilasa 12	3 lokale	pow. 154,65 m ²
– ul. Szenwalda 49	3 lokale	pow. 116,65 m ²
– ul. Lędzińska 47	6 lokali	pow. 331,41 m ²
	32 lokale	pow. 1041,34 m ²

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 46 m²

3. Gmina posiada obecnie 11 lokali socjalnych.

- ul. Ks.Kontnego 30 8 lokali
- ul. Hołodunowska 11 3 lokale

11 lokali

W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszeniu. Obecnie funkcja budynku przy ul. Lędzińskiej 47 ma charakter budynku biurowego, mieszkalnego, użytkowego, oraz usługowego. Docelowo funkcja tego budynku ulegnie zmianie i stanie się budynkiem użytkowym. W związku z występowaniem osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, istnieje pilna potrzeba wydzielenia z zasobów mieszkaniowych gminy lokali socjalnych lub pozyskania nowych. Wydzielenie takich lokali pozwoliłoby także na usprawnienie rozliczeń finansowych z osobami zalegającymi z opłatami czynszu, oraz obniżenie kosztów związanych z karami jakie gmina płaci właścicielom lokali mieszkalnych (wyroki o eksmisję ze wskazaniem na lokal socjalny)

Nieruchomości w postaci budynków mieszkalnych w zasobach gminy to najczęściej budynki w złym stanie technicznym, wymagające napraw i remontów, z różnym stanem infrastruktury.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m ²)	Łączna ilość lokali gminnych	W tym: lokali socjalnych
2008	4.895,01	113	11
2009	4.757,01	110	11

2010	4.619,01	107	11
2011	4.481,01	104	11
2012	4.343,01	101	11

§ 3

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

W związku z koniecznością poprawienia zarządu wspólnot mieszkaniowych, jak i lepszym wykorzystaniem przydzielanych środków finansowych w tym zakresie zaproponowano właścicielom powołanie zarządu wybranego przez właścicieli spośród siebie. W przypadku braku akceptacji takiego rozwiązania przez właścicieli, wyłoniono licencjonowanego zarządcę wspólnot mieszkaniowych. Rozwiązanie takie gwarantuje lepsze i efektywniejsze zarządzanie, lepsze wykorzystanie przydzielonych przez gminę środków finansowych na cele remontowe, lepsze pozyskiwanie środków z zewnątrz na te cele, co w krótkim czasie powinno polepszyć stan techniczny budynków a tym samym przyczynić się do poprawy warunków zamieszkiwania w nich lokatorów.

Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje zarządcom miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.

Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz na wynagrodzenie zarządcy ustalone są na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty. W następnych latach obowiązywania programu stawki na zarządzanie lokalami gminnymi we wspólnotach będą uzależnione od treści uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty w wyżej wymienionym zakresie.

§ 4

Analiza potrzeb remontowych

1. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Priorytetowym celem planowanych inwestycji jest zmiana ogrzewania węglowego na gazowe, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych już istniejących instalacji gazowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.
3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.
4. W roku 2009 ponownie należy przeprowadzić pięcioletni przegląd stanu technicznego mieszkaniowych nieruchomości gminnych, w wyniku, czego określone zostaną warunki do:

- a) dopuszczenia do czasowej eksploatacji budynków pod warunkiem wykonania ekspertyzy budowlanej odnośnie ustalenia zakresu działań w celu likwidacji zagrożeń i przywrócenia obiektów do zadawalającej sprawności technicznej,
- b) wykonanie remontów dachów,
- c) wykonanie remontów elewacji,
- d) wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości,
- e) remont klatek schodowych,
- f) uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez remont lub wymianę elementów instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz włączenie tych budynków do realizowanego planu skanalizowania miejscowości w gminie.

Szczegółowy zakres remontów zostanie przygotowany oddzielnie dla każdej nieruchomości w corocznej uchwale budżetowej.

5. Plan remontów nieruchomości gminnych.

Plany remontów będą ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do końca grudnia roku poprzedzającego, na podstawie:

- a) wniosków zarządcy zasobów gminnych,
- b) przedłożonych przez zarządców wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy informacji o zamierzeniach remontowych w związku z zabezpieczeniem w budżecie gminy środków na fundusze remontowe w wysokości zgodnej z posiadanymi udziałami gminy,

Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do końca listopada roku poprzedzającego.

Plan remontów na lata 2009 -2013 (prognoza)

Zakres remontów	2009r. /PLN/	2010r. /PLN/	2011r. /PLN/	2012r. /PLN/	2013r. /PLN/
Remonty dachów nieruchomości Gminnych	50 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Remonty instalacji elektrycznych	10 000	50 000	10 000	10 000	10 000
Remont instalacji gazowych	10 000	10 000	50 000	10 000	10 000
Remont instalacji wodnych	10 000	10 000	10 000	50 000	10 000
Remont instalacji C.O.	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000
Pozostałe remonty ogólnobudowlane oraz instalacyjne w lokalach i budynkach gminnych w ramach konserwacji, modernizacji i drobnych remontów zasobów gminy prowadzonych przez zarządcę	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Remonty elewacji nieruchomości gminnych				10 000	10 000
OGÓLEM	100 000	100 000	100 000	110 000	110 000

§ 5

Polityka sprzedaży mieszkań

1. W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielanie korzystnych bonifikat oraz umożliwianie zapłaty w ratach stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności. Zasady sprzedaży zasiedlonych lokali mieszkalnych zawarte są w Regulaminie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Łędziny (za wyjątkiem domków fińskich) załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 26.03.1998 r. Nr XXIII/03/98. Ze sprzedaży wyłączone są lokale w budynkach, w których są lokale użytkowe, przewidziane do zmiany funkcji przeznaczenia lub wytypowanych do kapitalnego remontu a także lokale wynajmowane na czas określony, w tym lokale socjalne. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży także inne lokale, a w szczególności zlokalizowane w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, w budynkach których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych jak również te lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w innych sytuacjach, gdy sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.
2. Plan sprzedaży lokali.
Propozycję sprzedaży sporządzono na podstawie analizy sprzedaży lokali z lat poprzednich.

Rok	Ilość lokali	Ilość domków fińskich	Powierzchnia lokali mieszk. (m ²)	Powierzchnia domków fińskich (m ²)
2009	3	3	140,00	140,00
2010	2	3	92,00	140,00
2011	2	3	92,00	140,00
2012	3	2	140,00	92,00
2013	3	2	140,00	92,00

3. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania o najniższym standardzie, wynajmowane przez osoby starsze oraz rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup oraz partycypowanie w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości.

§ 6

Zasady polityki czynszowej

Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu określona Uchwałą Rady Miasta z dnia 28.09.2000 r. Nr CL/09/2000 w wysokości 2,20 zł/m². Stawka czynszu dla zasobów gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające oraz obniżające wartość użytkową lokali ustala Burmistrz Gminy Łędziny wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

1. Stawkę jakościową ustala się na podstawie czynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie

budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan a także ogólny stan techniczny budynku.

2. Suma współczynników jakościowych przyjęta do ustalenia stawki czynszu przyjmuje się do 40 %.
3. Planuje się podwyższenie czynszu ponieważ obecna stawka obowiązuje od 2000 r. i utrzymywanie jej na obecnym poziomie jest nie ekonomiczne dla gminy , poza tym środki uzyskane z czynszów nie dają możliwości do wykonania remontów kapitalnych oraz pozyskanie nowych lokali mieszkalnych .
4. Nie planuje się obniżek czynszu naliczonego zgodnie z uchwałą.
Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.
5. Stawka czynszu za lokale socjalne będzie wynosić 0,50 zł/m². (Aktualna stawka w wysokości 0,10 zł/m² obowiązuje od 1995 r.)
6. Stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku .
7. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej. Jako podstawę kalkulacji przyjmuje się poziom kosztów uchwalanych przez Wspólnoty z terenu miasta Łędziny. W 2008 roku przewiduje się zwiększenie stawki bazowej do wysokości 3,73 zł/m², w pozostałych latach obowiązywania programu – zwiększenie o 5% w każdym kolejnym roku bez przygotowania dodatkowych zarządzeń, uchwał i przeznaczaniu uzyskanych dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.
8. Podwyżka czynszu nie obejmie najemców domków fińskich którzy złożyli wnioski o wykup przed wejściem w życie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” a z uwagi na nieuregulowane sprawy gruntowe, nie mogą sfinalizować wykupu .

§ 7

Analiza potrzeb mieszkaniowych i zasady realizacji.

1. Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno- bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez :
 - a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
 - b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
 - c) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
 - d) sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcą zasobów komunalnych i zarządcami wspólnot, w których Gmina posiada swoje lokale .

- e) zapewnienie lokali socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy. Konieczność systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji zgodnie z którymi wyroki o eksmisje orzekane wobec kobiet w ciąży, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych oraz osób sprawujących opiekę nad takimi osobami, emerytami, rencistami, osobami spełniającymi kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy socjalnej, a także wobec bezrobotnych, określają uprawnienie do lokalu socjalnego. Zapewnienie takich lokali należy do obowiązków gminy,

§ 8

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
 - b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
 - c) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych oraz z wynajmu powierzchni pod reklamy jako źródło wspomagające,
 - d) środki unijne w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego,
 - e) środki Funduszu Ochrony Środowiska na zadania związane z ogólnie pojętą termomodernizacją.

§ 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

1. Dla rodzin w trudnej sytuacji materialnej, proponowanie zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu, jeśli takie możliwości lokalowe zaistnieją. W tym celu należy w odpowiednim Wydziale Urzędu Miasta stworzyć wykaz lokali, których najemcy wyrażają wolę zamiany na inny lokal. Wykaz ten powinien być systematycznie uaktualniany i udostępniany na życzenie zainteresowanych najemców.
2. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie brakującej dokumentacji technicznych budynków gminnych oraz partycypacja na wykonanie takiej dokumentacji w budynkach gdzie Gmina posiada swoje lokale .
3. Rozważenie możliwości budowy mieszkań w systemie budownictwa wielorodzinnego przez deweloperów.
4. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łędziny.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni licząc od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.