

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĘDZINY NA LATA 2013 – 2017

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łędziny został opracowany stosownie do postanowień art. 21, art. 22 oraz 25a 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 późniejszymi zmianami)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013 -2017. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji. Program swoim zakresem obejmuje:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- c) planowaną sprzedaż lokali,
- d) zasady polityki czynszowej,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- g) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy
- h) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Łędziny tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych - w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Według stanu na 01.01.2012 r. mieszkaniowy zasób gminy to 103 lokale o łącznej powierzchni użytkowej **4 643,32 m²**, w tym:

- a) 40 szt domki fińskie o pow. **1 863,49 m²** stanowiących własność gminy,
- b) 24 lokale o pow. **1 084,81 m²** w 4 budynkach wspólnot mieszkaniowych z licencjonowanym zarządem wybranym przez właścicieli z udziałem gminy
 - ul. Gwarków 2-4 3 lokale 134,81 m²
 - ul. Hołdunowska 31 11 lokali 499,30 m²
 - ul. Hołdunowska 33 9 lokali 428,00 m²
 - ul. Pokoju 84-90 1 lokal 22,70 m²

24 lokali 1 084,81 m²

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 45 m²

- c) 7 lokali o pow. **322,25 m²** w budynkach wspólnot mieszkaniowych z zarządem właścicielskim (zarząd wybrany spośród właścicieli), w którym gmina ma swoje udziały

– ul. Gwarków 10-12	1 lokal	36,25 m ²
– ul. Hołodunowska 74	3 lokale	122,00 m ²
– ul. Hołodunowska 35	3 lokali	164,00 m ²

	7 lokali	322,25 m ²

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 46 m²

- d) 32 lokale o pow. **1 372,77 m²** w budynkach w całości należących do gminy, w tym lokale socjalne:

– ul. Hołodunowska 11	6 lokali	243,28 m ²
– ul. Hołodunowska 22	4 lokale	253,46 m ²
– ul. Kontnego 30	10 lokali	273,30 m ²
– ul. Kupilasa 12	3 lokale	154,65 m ²
– ul. Szenwalda 49	3 lokale	116,62 m ²
– ul. Lędzińska 47	6 lokali	331,46 m ²

	32 lokale	1 372,77 m ²

- e) Gmina Lędziny posiada obecnie 11 lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu tj.:

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

11 lokali

- a) Gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, które będzie przyznawać dla osób, o których mowa w art. 25c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).

- poprzez wynajmowanie pomieszczeń od innych właścicieli,
- na bazie własnego zasobu poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych,

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszeniu.

Ponadto Gmina Lędziny planuje docelowo oddanie do użytku 17 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 559,80 m² z czego:

- 10 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 288,50 m² – w 2013 r.
- 7 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 271,30 m² – w 2017 r.

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m2)	Łączna ilość lokali gminnych	W tym: lokali socjalnych
2013	4931,82	113	21
2014	4794,82	110	21
2015	4657,82	107	21
2016	4521,82	104	21
2017	4657,12	108	28

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

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

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

Analiza potrzeb mieszkaniowych

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) 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,
 - e) sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcą zasobów komunalnych i zarządcami wspólnot, w których Gmina posiada swoje lokale .

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 2014 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 zadowalającej 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.

Plan remontów nieruchomości gminnych.

1. 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,
2. Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do końca września roku poprzedzającego.

Plan remontów na lata 2013 – 2017 (prognoza)

Zakres remontów	2013 /PLN/	2014 /PLN/	2015 /PLN/	2016 /PLN/	2017 /PLN/
Remont dachów nieruchomości gminnych	50 000 ,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Remonty instalacji elektrycznych	10 000,00	50 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Remont instalacji gazowej	10 000,00	10 000,00	50 000,00	10 000,00	10 000,00
Remont instalacji wodnej	10 000,00	10 000,00	10 000,00	50 000,00	10 000,00
Remont instalacji C.O.	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	50 000,00
Pozostałe remonty ogólnobudowlane oraz instalacyjne w lokalach i budynkach gminnych w ramach konserwacji, modernizacji i drobnych remontów zasobów gminy prowadzonych przez zarządcę	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Remonty elewacji nieruchomości gminnych				10 000,00	10 000,00
OGÓLEM	100 000,00	100 000,00	100 000,00	110 000,00	110 000,00

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

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 zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Łędziny (za wyjątkiem domków fińskich) określa Uchwała Rady Miasta Łędziny nr XXXVIII/246/08 z dnia 27.11.2008 r.
2. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.
3. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży także inne lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w innych sytuacjach, gdy sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.

Plan sprzedaży lokali

Propozycję sprzedaży sporządzono na podstawie analizy sprzedaży z lat poprzednich

Rok	Ilość lokali	Ilość domków fińskich	Powierzchnia lokali mieszk.m ²	Powierzchnia domków fińskich m ²
2013	1	2	45,00	92,00
2014	1	2	45,00	92,00
2015	2	1	90,00	46,00
2016	2	1	90,00	46,00
2017	1	2	45,00	92,00

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.

V.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ.

Obecnie (od 01.11.2012 r.) obowiązuje stawka bazowa czynszu określona Uchwałą Rady Miasta z dnia 03.06.2008 r. Nr XXIX/198/08 oraz Zarządzeniem Burmistrza Miasta Łęczyny Nr 0151/381/2008 z 28.07.2008 r. w wysokości 4,55 zł/m². Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali ustala Burmistrz Gminy Łęczyny wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

1. Suma czynników podwyższających lub obniżających nie może przekroczyć 40%.
2. 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.
3. Stawka czynszu za lokale socjalne obecnie wynosi 0,50 zł/m² i zostanie podwyższona z uwzględnieniem rocznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych przedstawionych przez GUS w okresie 2008 – 2011.
Stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku.
4. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej, ponieważ pozostawienie jej na obecnym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy, poza tym środki pozyskane z czynszów nie dają możliwości do wykonania remontów kapitalnych oraz pozyskania nowych lokali mieszkalnych. Przewiduje się zwiększenie stawki bazowej w poszczególnych latach obowiązywania programu co najmniej o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych przedstawiony przez GUS w każdym kolejnym roku i przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Podwyżka czynszu nie obejmie najemców domków fińskich którzy złożyli wnioski o wykup przed wejściem w życie Uchwały Rady Miasta Nr XXIX/198/08 w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łęczyny na lata 2008 – 2012” a z uwagi na nieuregulowane sprawy gruntowe, nie mogą sfinalizować wykupu.

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

W związku z koniecznością poprawienia zarządu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak i lepszym wykorzystaniem przydzielanych środków finansowych w tym zakresie proponuje się kontynuowanie prowadzenia zarządu przez licencjonowanego zarządcę nieruchomości. 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.

VII.
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 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.

VIII.
WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Lata objęte Programem	Koszty			
	Remonty bieżące	Remonty kapitalne	Inwestycje	Razem
2013	100 000,00 zł	250 000,00 zł	10 000,00 zł	360 000,00 zł
2014	100 000,00 zł	-	-	100 000,00 zł
2015	100 000,00 zł	-	-	100 000,00 zł
2016	110 000,00 zł	-	-	110 000,00 zł
2017	110 000,00 zł	-	240 000,00 zł	350 000,00 zł

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.

IX.
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 odpowiedniej komórce Urzędu Gminy 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 zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie brakującej dokumentacji technicznych budynków gminnych oraz wspólnotowych.
3. Rozważenie możliwości budowy mieszkań w systemie budownictwa wielorodzinnego przez deweloperów celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej.
4. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.