

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHĘCINY NA LATA 2010-2015

Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chęciny, zwany dalej „programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Chęciny.
2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:
 - 1) mieście lub gminie – należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Chęciny,
 - 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny,
 - 3) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Chęciny oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy.
 - 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* (tj. Dz.U z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.).
3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Burmistrzowi do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.
4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:
 - 1) przewiduje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Chęciny w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
 - 2) Gmina w okresie objętym programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy,
 - 3) likwidację lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na inne cele niż mieszkalne.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy (stan na dzień 01.02.2010 r.). Tab. Nr 1.

Lokale mieszkalne	L.P	Adres	Powierzchnia m ²	Plany	Wyposażenie	
	Chęciny obr. 02, ul. Szkolna 1					sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań
	1	1/1	29			
	2	1/2	30,45			
	3	1/3	32,6			
	4	1/4	31			
	5	1/5	32,6			
	6	1/6	33			
	Chęciny obr. 02, ul. Długa 9					sieć wod -kan doprowadzona do budynku
	7	9/5	33	do rozbiórki		
8	9/3	33				
9	9/4	38				
10	9/2	15				
11	9/1	18				

	Chęciny obr. 02, Pl. 2 - go Czerwca 1			
	12	1/1	30	sieć wod - kan
	13	1/2	50	
	14	1/3	22	
	15	1/4	22	sieć wod - kan
	16	1/5	57	
	17	1/6	29	
	Chęciny obr. 02, Pl. 2 - go Czerwca 20			
	18	20/1	19,62	sieć wod -kan doprowadzona do budynku
	19	20/2	31	
	20	20/3	56	
	21	20/4	29	
	22	20/5	25,99	
	Chęciny obr. 02, Pl. 2 - go Czerwca 21			
	23	21	40	
	Chęciny obr. 02, ul. Armii Krajowej 12			
	24	12/2	16	zdrój przed budynkiem
	25	12/1	34	
	27	12	12	
	Chęciny obr. 02, ul. Małogoska 13			
	28	13/1	65	sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań
	29	13/2	61	
	30	13/3	36,5	
	Łukowa 17, obr. 5			
	31	17	55	sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań
	Łukowa 105, obr. 5			
	33	105/1	24,7	
	Podzamcze 17, Tokarnia obr. 16			planowana sprzedaż
	34	17	24,2	
	ul. Górna 2, Wolica obr. 18			
	35	2	88	sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań
	36	2/1	60,7	
	37	2a	85	
	38	2a/2	59,7	zdrój przed budynkiem
	39	2a/3	20	
Lo kal ne mi esz kal ne	Siedlce 98, obr. 13			planowana sprzedaż
	40	98/1	43,26	
	41	98/2	47,02	studnia przed budynkiem
	Os. Sosnówka 4, Chęciny obr. 01			
	42	4/14	49,30	sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań + c.o.
	Os. Sosnówka 1a, Chęciny obr. 01			
	43	1a/8	33,81	sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań + c.o.
	44	1a/14	39,20	
	45	1a/18	39,19	
	ul. Czerwona Góra 8, Chęciny obr. 01			
46	8/1,2	21,9		

	47	8/3 i 4	21,8		sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań + c.o.
	48	8/5,6	21,8		
	49	8/7,	7		
	50	8/9,10	38,8		
	51	8/11,12	34,16		
	52	8/13,14	34,16		
	53	8/15,16	33,86		
	54	8/17,18	34,56		
	55	8/19,	11		
	56	8/20,	10,9		
	57	8/21,22	21,8		
	58	8/23,24	21,8		
	59	8/25,	10,6		
	60	8/26,27	20,3		
	61	8/28	18,5		
	62	8/29,30	34,16		
	63	8/31,32	34,16		
	64	8/33,34	33,86		
	65	8/35,36	34,56		
	66	8/37,38	21,9		
	67	8/39,40,41	32,7		
	68	8/42,43	21,5		
	ul. Czerwona Góra 1, Chęciny obr. 01				
	69	1./4	50,9		sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań + c.o.
	ul. Czerwona Góra 4, Chęciny obr. 01				
	70	4./1	63,6		sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań + c.o.
	71	4./3	51,9		
	ul. Czerwona Góra 6, Chęciny obr. 01				
	72	6./3	51,6		sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań + c.o.
	Siedlce 124a, obr. 13				
	73	124a/1	54		zdrój przed budynkiem
	74	124a/2	34,5		
	75	124a/3	42,5		
	76	124a/4	56		
Lo kal e mi esz kal ne	77	124a/6	59		
	Siedlce 124b, obr. 13				
	78	124b/1	36,5		zdrój przed budynkiem
	79	124b/3	37,2		
	80	124b/4	36,5		
	81	124b/5	36		
	82	124b/6	36,5		
	83	124b/7	36,5		
	84	124b/8	36,5		
85	124b/9	36,5			
	Siedlce 124c, obr. 13				

	86	124c/1	33		zdrój przed budynkiem	
	87	124c/2	35			
	88	124c/3	43			
	89	124c/4	34			
	90	124c/5	33			
	91	124c/6	35			
	92	124c/7	39,5			
	93	124c/8	35,5			
	94	124c/9	22			
	95	124c/10	32			
	96	124c/11	36			
	97	124c/12	33			
	98	124c/13	22			
	99	124c/15	36			
	100	124c/16	36			
Miedzianka 1, obr. 6						
	101	1.1	37		sieć wod.	
	102	1.2	46			
	103	1.3	46			
	104	1.4	46			
	105	1.5	34			
	106	1.6	46			
Miedzianka 1a, obr. 6						
	107	1a.1	25		sieć wod.	
	108	1a.2	43			
Miedzianka 2, obr. 6						
	109	2.1	25		zdrój przy budynku	
	110	2.2	32			
	111	2.3	25			
	112	2.4	28			
Pozostałe lokale	Starochęciny obr. 14, Dom Nauczyciela					
	113	62	57,4	planowana sprzedaż	sieć wod. doprowadzona do mieszkań + c.o. szambo	
	114	62A	39,4	planowana sprzedaż		
	Polichno obr. 10, Dom Nauczyciela					
	115	Dom Nauczyciela	56		sieć wod. doprowadzona do mieszkań + c.o. szambo	
	116	Dom Nauczyciela	34			
	117	Dom Nauczyciela	34			
118	Dom Nauczyciela	56				

2. Zestawienie lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach przeznaczonych na inne cele niż mieszkalne (Tab. 2)

<i>Lp.</i>	<i>Budynek/lokal</i>	<i>Położenie</i>	<i>Obr. geodezyjny</i>	<i>Powierzchnia użytkowa</i>	<i>Wyposażenie lokalu</i>
1	Szkoła Podstawowa w Tokarni	Tokarnia	16	46 m ²	sieć wod. doprowadzona do mieszkań + c.o., szambo
2	Szkoła Podstawowa w Tokarni	Tokarnia	16	46 m ²	sieć wod. doprowadzona do mieszkań + c.o., szambo

3	Szkoła podstawowa w Wolicy	Wolica	18	37 m ²	sieć wod. doprowadzona do mieszkań + c.o., szambo
4	Szkoła podstawowa w Wolicy	Wolica	18	42 m ²	sieć wod. doprowadzona do mieszkań + c.o., szambo
5	Szkoła podstawowa w Wolicy	Wolica	18	28 m ²	sieć wod. doprowadzona do mieszkań + c.o., szambo
6	Szkoła Podstawowa w Łukowej	Łukowa	5	47 m ²	sieć wod. doprowadzona do mieszkań + c.o., szambo
7	Szkoła Podstawowa w Łukowej	Łukowa	5	47 m ²	sieć wod. doprowadzona do mieszkań + c.o., szambo
8	Zespół Szkół Ogólnokształcących w Chęcinach	Chęciny	2	59 m ²	sieć wod.-kan doprowadzona do mieszkań + c.o.,
9	Publiczna Szkoła Podstawowa w Radkowicach	Radkowice	11	78 m ²	sieć wod.-kan doprowadzona do mieszkań + c.o.,

3. Lokale socjalne wydzielone z zasobu mieszkaniowego Gminy (Tab. 3)

Lp.	Położenie	Miejscowość	Obr.	Powierzchnia	Wyposażenie lokalu
1	124c/14	Siedlce	obr. 13	31	zdrój przed budynkiem

Rozdział III

Analiza potrzeb remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- Utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- Ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach wewnątrz budynku,
- Zapewnienia użytkowania zgodnie z przeznaczeniem budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem.

2. W dziedzinie gospodarki lokalowej należy rozwiązać problem złego stanu technicznego budynków. Stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów oraz ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

3. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie gminy i pilność wykonywania tych remontów.

4. Burmistrz będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków.

5. Nie wyklucza się możliwości wyburzenia niektórych budynków komunalnych, których zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia.

6. Zestawienie robót remontowo-rozbiórkowych w poszczególnych latach (Tab. 4)

Lp.	Budynek/lokal	Położenie	Obr.	Planowane działanie	Planowany czas realizacji
1	Lokal nr 6/3	Chęciny, ul. Czerwona Góra	01	Remont	2010 rok
2	Lokal nr 105/1	Łukowa	5	Remont	2011 rok
3	Budynek nr 9,	Chęciny, ul. Długa	02	Rozbiórka	2012 rok
4	Budynek nr 12	Chęciny, ul. Armii Krajowej	02	Rozbiórka	2013 rok
5	Budynek nr 2	Miedzianka	6	Rozbiórka	2014 rok

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i stanowiących własność Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Miejskiej i właściwymi przepisami w tym zakresie i będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony.
3. Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.
4. W latach objętych niniejszym programem w pierwszej kolejności planowana jest sprzedaż następujących lokali mieszkalnych (Tab. 5):

<i>Lp.</i>	<i>Numer lokalu</i>	<i>Położenie</i>	<i>Obr. geodezyjny</i>	<i>Uwagi</i>	<i>Rok sprzedaży</i>
1	1A/14	Osiedle Sosnówka, Chęciny	2		2010 rok
2	62	Starochęciny	14	Dom Nauczyciela	2011 rok
3	62 A	Starochęciny	14	Dom Nauczyciela	2011 rok
4	Podzamcze 17	Starochęciny	14	„Dróżniczówka”	2013 rok
5	98/1	Siedlce	13		2014 rok
6	98/2	Siedlce	13		2014 rok

5. Zestawienie lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych na inne cele niż mieszkalne planowanych do wyłączenia z zasobu mieszkaniowego Gminy i przeznaczenia na potrzeby szkół (Tab. 6)

<i>Lp.</i>	<i>Lokal</i>	<i>Położenie</i>	<i>Obr. geodezyjny</i>	<i>Powierzchnia użytkowa</i>	<i>Planowany okres realizacji</i>
1	Lokal mieszkalny położony w szkole podstawowej	Tokarnia	16	46 m ²	Lata 2010-2011
2	Lokal mieszkalny położony w szkole podstawowej	Tokarnia	16	46 m ²	Lata 2010-2011
3	Lokal mieszkalny położony w szkole podstawowej	Wolica	18	37 m ²	Lata 2011-2015
4	Lokal mieszkalny położony w szkole podstawowej	Wolica	18	42 m ²	Lata 2011-2015
5	Lokal mieszkalny położony w szkole podstawowej	Wolica	18	28 m ²	Lata 2011-2015
6	Szkoła Podstawowa w Łukowej	Łukowa	5	47 m ²	Lata 2011-2015
7	Szkoła Podstawowa w Łukowej	Łukowa	5	47 m ²	Lata 2011-2015
8	Zespół Szkół Ogólnokształcących w Chęcinach	Chęciny	2	59 m ²	Lata 2011-2015
9	Publiczna Szkoła Podstawowa w Radkowicach	Radkowice	11	78 m ²	Lata 2011-2015

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Podstawą ustalenia stawek czynszu są ponoszone koszty: administracyjne, konserwatorskie oraz inne niezbędne koszty zachowania substancji lokali.
2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu

- energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w przypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz czynników obniżających.
 4. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:
 - a) Położenie budynku (strefa miejska) - 20%
 - b) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:
 - centralne ogrzewanie - 15%
 - kanalizacja - 15%
 - instalacja wodociągowa - 15%
 - d) Stan ogólnobudowlany (pokrycie dachowe, elewacja, ocieplenie) - 10%
 5. Stawki procentowe czynników podwyższających sumuje się w przypadku występowania kilku czynników równocześnie.
 6. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:
 - a) brak łazienki lub WC w lokalu - 5%
 7. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu wynajmujący dokona w lokalu ulepszeń przysługuje mu możliwość podwyższenia stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział V I

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobie gminy w kolejnych latach.

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Burmistrza i jest wykonywane w jego imieniu przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Chęcinach.
2. Do czasu wyłączenia lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach szkół prowadzonych przez Gminę lokalami zarządzają dyrektorzy tych jednostek.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym, a w miarę możliwości również podwyższania standardu istniejącego zasobu,
 - c) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
 - e) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
 - f) prowadzenie właściwej polityki czynszowej,
 - g) prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań.

Rozdział VII

Finansowanie polityki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ewentualna dotacja z budżetu Gminy przeznaczona na realizację planów remontowych i modernizację budynków.

Rozdział VIII

Wydatki na zasób mieszkaniowy w kolejnych latach

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:
 - a) wydatki na remonty i bieżące konserwacje,
 - b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za antenę zbiorczą i inne urządzenia,
 - c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
 - d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - e) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
 - f) wydatki na utrzymanie zieleni,
 - g) wynagrodzenie za administrowanie.
2. Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z:
 - kosztami bieżącej eksploatacji - planowane corocznie w okresie do 30 stycznia następnego roku tj. kwota bieżących wydatków plus 5%
 - kosztami remontów oraz kosztami modernizacji – w każdym roku w kwotach określonych budżetem gminy
 - wydatkami inwestycyjnymi – określone w wieloletnim programie inwestycyjnym gminy.
3. Zestawienie wielkości wydatków przeznaczonych na utrzymanie i remont zasobu mieszkaniowego w latach 2010-2015 (Tab. 7).

<i>Lp.</i>	<i>Wysokość planowanych wydatków</i>	<i>Rok</i>
1	250 000,00 zł	2010
2	250 000,00 zł	2011
3	280 000,00 zł	2012
4	310 000,00 zł	2013
5	345 000,00 zł	2014
6	360 000,00 zł	2015

Rozdział IX

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

1. dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
2. uporządkowanie zasobu mieszkaniowego poprzez koncentrację lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w budynkach przeznaczonych wyłącznie na cele mieszkaniowe,
3. likwidacja lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na inne cele niż mieszkalne,
4. nadawanie pierwszeństwa zamianom lokali związanych z remontem budynków i lokali.