



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 15 maja 2017 r.

Poz. 1461

UCHWAŁA NR XXIII.182.2017 RADY GMINY CHRZĄSTOWICE

z dnia 10 maja 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrząstowice na lata 2017 – 2021

Na podstawie 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 2016 r. poz. 1610) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrząstowice na lata 2017-2021.

2. W celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Chrząstowice, zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach tworzy się mieszkaniowy zasób gminny.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy

§ 2. Gmina posiada 21 lokali mieszkalnych w miejscowościach:

1) Chrząstowice:

a) ul. Szkolna 1 – budynek mieszkalny o pow. użytkowej 72,5 m² - składający się z 4 pokoi, ganka, przedpokoju, kuchni, łazienki i wc, wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, centralne ogrzewanie;

2) Daniec:

a) ul. Dębska 4 – budynek mieszkalno-usługowy o pow. użytkowej 43,40 m² - składający się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni, kotłowni i wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną – do bezodpływowego zbiornika na ścieki;

3) Dąbrowice:

a) ul. Wiejska 49 - budynek wielorodzinny (4 lokale o łącznej pow. użytkowej 98 m²):

- lokal nr 1 socjalny – o powierzchni użytkowej 24,7 m² - składający się z 1 pokoju, wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną – do bezodpływowego zbiornika na ścieki,
- lokal nr 2 socjalny – o powierzchni użytkowej 24,7 m² - składający się z 1 pokoju, wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną – do bezodpływowego zbiornika na ścieki,
- lokal nr 3 socjalny – o powierzchni użytkowej 18,4 m² - składający się z 1 pokoju, wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną – do bezodpływowego zbiornika na ścieki,

- lokal nr 4 komunalny - o powierzchni użytkowej 45,6 m² - składający się z 2 pokoi, kuchni i łazienki, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, centralnego ogrzewania i kanalizacyjną – do bezodpływowego zbiornika na ścieki;

4) Dębie:

a) ul. Wiejska 4 – budynek wielorodzinny (stacja Caritas o powierzchni 143,40 m² oraz 3 lokale komunalne):

- lokal nr 1 - o powierzchni użytkowej 87,80 m² - składający się z 4 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i spiżarni, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną – do bezodpływowego zbiornika na ścieki i centralnego ogrzewania,
- lokal nr 2 - o powierzchni użytkowej 72,10 m² - składający się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i spiżarni, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną – do bezodpływowego zbiornika na ścieki i centralnego ogrzewania,
- lokal nr 3 - o powierzchni użytkowej 88,60 m² - składający się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni, wc, łazienki, gabinetu z łazienką - wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną – do bezodpływowego zbiornika na ścieki i centralnego ogrzewania,

b) ul. Wiejska 18 – budynek mieszkalny - wielorodzinny (2 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 123,7 m²):

- lokal nr 1 - o powierzchni użytkowej 52,2 m² - składający się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki - wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną – do bezodpływowego zbiornika na ścieki i centralnego ogrzewania,
- lokal nr 2 - o powierzchni użytkowej 52,5 m² - składający się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki - wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną – do bezodpływowego zbiornika na ścieki i centralnego ogrzewania;

5) Dębska Kuźnia:

a) ul. Kolonia 8 – budynek mieszkalny wielorodzinny (3 lokale komunalne o łącznej powierzchni użytkowej 131,8 m²):

- lokal nr 1 - o powierzchni użytkowej 43,9 m² - składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
- lokal nr 2 - o powierzchni użytkowej 53,6 m² - składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, spiżarni, przedsionka, wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej,
- lokal nr 3 – o powierzchni użytkowej 34,3 m² - składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, spiżarni, przedsionka, wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej,

b) ul. Krasickiego 5 – 1 lokal, składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki o powierzchni użytkowej 42,00 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,

c) ul. Kolonia 12 – 1 lokal, składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o powierzchni użytkowej 44,50 m², wyposażony w instalację elektryczną;

6) Lędziny:

a) ul. Szkolna 2 – budynek użytkowo-mieszkalny (1 lokal o powierzchni użytkowej 85,70 m²) - składający się z 4 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki - wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania;

7) Suchy Bór:

a) ul. Szkolna 2 – budynek wielorodzinny (3 lokale komunalne):

- lokal nr 1 – o powierzchni użytkowej 70,30 m² - składający się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni, wc, łazienki, spiżarki wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,

- lokal nr 2 – o powierzchni użytkowej 71,70 m² - składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, spiżarni i przedpokoju, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
- lokal nr 3 – o powierzchni użytkowej 65,50 m² - składający się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki z wc, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,

b) ul. Tartaczna 2 – o powierzchni użytkowej 67,20 m² - budynek wielorodzinny (1 lokal):

- jeden lokal nr 3 - składający się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni, wc, łazienki, spiżarni, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.

§ 3. w latach objętych programem Gmina nie planuje budowy nowych mieszkań, jak też pozyskiwania lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. Planuje się adaptację pomieszczenia na poddaszu budynku przy ul. Wiejskiej 4 w Dębiu na lokal komunalny do 2020 roku.

§ 4.1. Gmina posiada 3 lokale socjalne w miejscowości Dąbrowice przy ul. Wiejskiej 49:

- 1) lokal nr 1 – o pow. 24,7 m²;
- 2) lokal nr 2 – o pow. 24,7 m²;
- 3) lokal nr 3 – o pow. 18,4 m².

2. Lokale socjalne wymienione w ust. 1 posiadają dostęp do wspólnej kuchni, łazienki oraz przedpokoju.

	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali mieszkalnych	18	17	17	17	17
Liczba lokali socjalnych	3	3	3	3	3

§ 5. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w kontekście poszczególnych lat objętych programem z podziałem na liczbę lokali mieszkalnych i socjalnych:

1) lokale mieszkalne:

Stan techniczny	2017	2018	2019	2020	2021
Dobry	10	10	11	12	14
Średni	8	8	7	7	6
Zły	3	2	2	1	0

2) lokale socjalne:

Stan techniczny	2017	2018	2019	2020	2021
Dobry	3	3	3	3	3
Średni	0	0	0	0	0
Zły	0	0	0	0	0

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach

§ 6. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) dobry: 10 mieszkań (5 budynków);
- 2) średni: 7 mieszkań (2 budynki);
- 3) zły: 3 mieszkania (1 budynek).

§ 7. W wyniku dokonanego przeglądu stanu technicznego budynków stwierdzono, co następuje:

- 1) Chrzastowice, ul. Szkolna 1 – zalecono wymianę drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego i drzwi wejściowych do piwnicy, wymianę starej stolarki okiennej drewnianej oraz wymianę skorodowanych rynien, rur spustowych i obróbki blacharskiej oraz wykonanie ocieplenia stropodachu i ścian zewnętrznych;

- 2) Daniec, ul. Dębska 4 – zalecono założenie rynny i rury spustowej od tyłu budynku, wykonanie opaski odwadniającej wokół budynku, uszczelnienie pokrycia dachowego i wykonanie impregnacji drewnianej konstrukcji środkami grzybobójczymi i owadobójczymi oraz wymianę okien drewnianych na nowe w elewacji z tyłu budynku;
- 3) Dąbrowice, ul. Wiejska 49 – zalecono remont kapitalny więźby i pokrycia dachu, osuszenie całego budynku, wykonanie ocieplenia budynku i nowej elewacji;
- 4) Dębie, ul. Wiejska 4 – należy wymienić drewnianą stolarkę okienną na nową, wykonać kapitalny remont dachu wraz z poddaszem, wykonać osuszenie ścian podziemia wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej, wykonać ocieplenie całego budynku wraz z nową elewacją, wykonać opaskę odwadniającą przy budynku w części mieszkalnej, izolować termicznie ściany mieszkań stykające się bezpośrednio ze strychem;
- 5) Dębie, ul. Wiejska 18 – zalecono wykonanie ocieplenia budynku – ściany i stropodach, wykonanie osuszenia ścian, zlikwidowanie ogniska zagrzybienia szczególnie w lokalu na piętrze oraz uszczelnienie przeciekającej połąci dachowej – wymienić obróbki blacharskie przy gzymsach i attykach;
- 6) Dębska Kuźnia, ul. Kolonia 8 – zalecono remont pokrycia dachu w szczególności umocowanie poluzowanych gąsiorów, zaimpregnowanie i wyremontowanie drewnianej więźby dachowej, budynek do kapitalnego remontu lub sprzedaży;
- 7) Dębska Kuźnia, ul. Krasickiego 5 – należy wykonać wymianę pozostałej stolarki, odnowienie klatek schodowych, uzupełnić zewnętrzne fugi, zaimpregnować więźbę dachową;
- 8) Lędziny, ul. Szkolna 2 – zalecono wyremontowanie i zaimpregnowanie drewnianej konstrukcji dachu i podłogi na strychu;
- 9) Suchy Bór, ul. Szkolna 2 – zalecono wyremontowanie drewnianej konstrukcji dachu i wykonanie nowego pokrycia dachu, wykonać ocieplenie oraz nowego tynku na elewacji oraz opaski odwadniającej wokół budynku. Należałoby także izolować termicznie ściany mieszkań sąsiadujące bezpośrednio ze strychem;
- 10) Suchy Bór, ul. Tartaczna 2 – zlecono wykonanie tynku na ocieplonej elewacji, wykonanie nowej izolacji przeciwwodnej na tarasie oraz uszczelnienie osadzenia balustrady w płycie tarasu.

§ 8. Plan remontów w kolejnych latach:

1) Rok 2017:

- a) Wymiana i montaż rynien i rur spustowych w obiektach wskazanych w protokołach z przeglądu stanu technicznego. Konserwacja pozostałych rynien i rur spustowych,
- b) Przemurowanie kominów przy ul. Wiejskiej 4 i 18 w Dębciu,
- c) Przegląd i uszczelnienie połąci dachowych,
- d) Malowanie klatki schodowej przy ul. Szkolnej 2 w Suchym Borze,
- e) Remont instalacji CO i wodociągowej w budynku przy ul. Szkolnej 2 w Suchym Borze,
- f) Wymiana kotła CO w budynku przy ul. Szkolnej 2 w Suchym Borze,
- g) Bieżące remonty i wymiany wynikające z sytuacji losowych;

2) Rok 2018:

- a) Termomodernizacja budynku przy ul. Wiejskiej 4 w Dębciu,
- b) Termomodernizacja budynku przy ul. Wiejskiej 18 w Dębciu,
- c) Termomodernizacja budynku przy ul. Szkolnej 1 w Chrzastowicach,
- d) Bieżące remonty i wymiany wynikające z sytuacji losowych;

3) Rok 2019:

- a) Kapitalny remont mieszkania przy ul. Kolonia 12 w Dębskiej Kuźni,
- b) Adaptacja pomieszczenia na poddaszu budynku przy ul. Wiejskiej 4 w Dębciu,
- c) Bieżące remonty i wymiany wynikające z sytuacji losowych;

4) Rok 2020:

- a) Remont, konserwacja i impregnacja drewnianych elementów konstrukcji dachów obiektów wymienionych w protokołach z przeglądu stanu technicznego,
- b) Bieżące remonty i wymiany wynikające z sytuacji losowych;

5) Rok 2021:

- a) Wymiana pozostałej stolarki okiennej na nową,
 - b) Wykonanie odwodnienia i osuszenie budynku przy ul. Wiejskiej 49 w Dąbrowicach,
 - c) Bieżące remonty i wymiany wynikające z sytuacji losowych;
- 6) Niezależnie od powyższych planowanych remontów w momencie zabezpieczenia dodatkowych środków inwestycyjnych dopuszczalne są zmiany w realizowanych zadaniach, dodawanie nowych zadań, jak również zmiana istniejących planów.

§ 9. W latach objętych programem Gmina nie planuje budowy nowych mieszkań, jak też pozyskiwania lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. Planuje się adaptację pomieszczenia na poddaszu budynku przy ul. Wiejskiej 4 w Dębiu na lokal komunalny do 2020 roku.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10.1. Lokale mieszkalne są zbywane na rzecz dotychczasowych najemców, mających zawarte umowy najmu na czas nieokreślony.

2. W kolejnych latach planuje się sprzedaż następującej ilości lokali:

- 1) w 2017 roku - 1 lokal;
- 2) w 2018 roku - 0 lokal;
- 3) w 2019 roku - 0 lokal;
- 4) w 2020 roku - 1 lokal;
- 5) w 2021 roku - 0 lokal.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej

§ 11. Zasady polityki czynszowej mają zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 12. Zmiany stawek czynszu wprowadzane są zarządzeniem Wójta i nie mogą być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.

§ 13. Stawki czynszu lub innych opłat nie mogą przekraczać w skali rocznej stawek przewidzianych w przepisach ustawowych, tj. 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 14.1. Ustalony przez Wójta czynsz, składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

2. Stawka czynszu ulega:

- 1) podwyższeniu z uwagi na wyposażenie lokalu lub budynku w urządzenia techniczne podwyższające jego wartość użytkową:
 - a) o 10% jeżeli lokal posiada centralne ogrzewanie,
 - b) o 10% jeżeli lokal posiada instalację wodno – kanalizacyjną,
 - c) o 10% jeżeli lokal posiada łazienkę i wc;
- 2) obniżeniu:
 - a) o 10% z uwagi na położenie lokalu na terenie zakładu produkcyjnego,
 - b) o 10% z uwagi na położenie lokalu na poddaszu.

§ 15. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy Chrząstowice lub na wskazany przez Urząd rachunek bankowy.

§ 16. Najemca zobowiązany jest do zawarcia oddzielnych umów bezpośrednio z dostawcami mediów i usług związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, a w szczególności energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, odbioru nieczystości płynnych i odpadów stałych.

§ 17. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym dokumentem obowiązują stosowne przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, uchwały nr X/80/2003 Rady Gminy Chrząstowice z dnia 30 czerwca 2003 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chrząstowice i uchwały nr XVII/106/99 Rady Gminy Chrząstowice z dnia 17 grudnia 1999 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami oraz Kodeks Cywilny.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 18.1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pozostają w kompetencji Wójta Gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi Referat Rolnictwa, Ochrony Środowiska, Nieruchomości i Gospodarki Przestrzennej.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021

§ 19. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą:

- 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) inne wpływy.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

§ 20. Wysokość wydatków w latach 2017 – 2021 z podziałem na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, koszty bieżące eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne:

Rodzaj wydatków	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	51.000,00	51.500,00	52.000,00	52.500,00	53.000,00
Koszty bieżące eksploatacji	18.000,00	18.500,00	19.000,00	19.500,00	20.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2.100,00	2.100,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Wydatki inwestycyjne	według potrzeb	według potrzeb	według potrzeb	według potrzeb	według potrzeb
Ogółem	71.100,00	72.100,00	73.000,00	74.000,00	75.000,00

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 21.1. W obecnej sytuacji prawnej bardzo istotnym zadaniem jest zabezpieczenie przez Gminę odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz dla osób o niskich dochodach.

2. Na gminie ciąży ponadto obowiązek zapewnienia lokali dla osób eksmitowanych na mocy wyroków sądowych.
3. Gmina powinna utrzymywać zasób mieszkań komunalnych w liczbie 18.

Rozdział 10
Postanowienia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzastowice.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy

Krzysztof Warzecha