

**UCHWAŁA NR IV.27.2011**  
**RADY GMINY CHRZĄSTOWICE**

z dnia 30 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Chrząstowice na lata 2011-2015**

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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Chrząstowice uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chrząstowice na lata 2011-2015.

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 gminy.

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy**

**§ 2. 1.** Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku Gmina Chrząstowice posiada 23 lokale mieszkalne, a mianowicie:

1) Suchy Bór, ul. Szkolna 2 - 3 lokale:

- lokal nr 1 - składający się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni, wc, łazienki, spiżarki, o powierzchni użytkowej 69,80 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania,
- lokal nr 2 - składający się z 4 pokoi, przedpokoju, kuchni, wc, łazienki o powierzchni użytkowej 66,70 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania,
- lokal nr 3 - składający się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni, wc, łazienki, o powierzchni użytkowej 64,40 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

2) Suchy Bór, ul. Tartaczna 2 - 1 lokal:

- lokal nr 3 - składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc, łazienki, o powierzchni użytkowej 62,60 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną,

3) Dębnie, ul. Wiejska 4 - 3 lokale:

- lokal nr 1 - składający się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 83,70 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania,
- lokal nr 2 - składający się z 4 pokoi, przedpokoju, kuchni, wc, łazienki, o powierzchni użytkowej 72,20 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania,
- lokal nr 3 - składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc, łazienki, o powierzchni użytkowej 59,81 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną.

4) Dębnie, ul. Wiejska 18 - 2 lokale:

- lokal nr 1 - składający się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 52,4 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania,
- lokal nr 2 - składający się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 52,4 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania,

5) Lędziny, ul. Szkolna 1 - 1 lokal:

- 1 lokal, składający się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 73,90 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

6) Dąbrowice, ul. Wiejska 49 - 1 lokal:

- 1 lokal, składający się z 2 pokoi, kuchni, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 45,60 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną.

7) Dąbrowice, ul. Wiejska 63 - 1 lokal:

- 1 lokal, składający się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 69,50 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

8) Dębska Kuźnia, ul. Kolonia 8 - 3 lokale:

- lokal nr 1 - składający się z 2 pokoi, kuchni, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 40,35 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną,

- lokal nr 2 - składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki i wc, o powierzchni użytkowej 52,00 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną,

- lokal nr 3 - składający się z 3 pokoi, przedpokoju, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 44,50 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralne ogrzewanie.

9) Dębska Kuźnia, ul. Kolonia 12 - 1 lokal:

- 1 lokal, składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, o powierzchni użytkowej 60,00 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną.

10) Dębska Kuźnia, ul. Krasickiego 5 - 1 lokal:

- lokal nr 1 - składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 42,00 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania,

11) Daniec, ul. Dębska 4 - 1 lokal:

- 1 lokal, składający się z 3 pokoi i kuchni, o powierzchni użytkowej 43,40 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną.

12) Daniec, ul. Szkolna 4 - 1 lokal:

- 1 lokal, składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 47,10 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

13) Falmirowice, ul. Wiejska 27 - 1 lokal:

- 1 lokal, składający się z 3 pokoi, kuchni i przedpokoju, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 58,40 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną.

14) Falmirowice, ul. Szkolna 1 - 2 lokale:

- lokal nr 1, składający się z 4 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 63,30 m<sup>2</sup>, wyposażone w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

- lokal nr 2, składający się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni ze spiżarką, wc, łazienki, 2 pomieszczeń przynależnych o powierzchni użytkowej 179,00 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

15) Chrzastowice, ul. Szkolna 1 - 1 lokal:

- 1 lokal, składający się z 4 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki, o powierzchni użytkowej 70,70 m<sup>2</sup>, wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

2. Lokal wymieniony w pkt. 2 znajduje się w budynku, w którym gmina posiada udziały wraz z osobami fizycznymi. Pozostałe budynki stanowią wyłączną własność Gminy.

**§ 3.** W latach objętych programem Gmina Chrzastowice nie planuje budowy nowych mieszkań, jak też pozyskiwania lokali mieszkaniowych na rynku wtórnym.

**§ 4. 1.** Gmina posiada 3 lokale socjalne w Dąbrowicach, ul. Wiejska 49.

2. Pozostałe lokale są lokalami mieszkalnymi.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) dobry: 4 budynki,
- 2) średni: 5 budynków,
- 3) zły: 6 budynków.

§ 6. 1. W wyniku dokonanego przeglądu stanu technicznego budynków stwierdzono co następuje:

- 1) w budynku w Suchym Borze przy ul. Szkolnej 2 - zły stan więźby dachowej, ubytki dachówek i cegieł w kominie, uszkodzone schody, przecieki na suficie klatki schodowej, brak ocieplenia ścian;
- 2) w budynku w Suchym Borze przy ul. Tartacznej 2 - odpadający tynk na zewnętrznej elewacji budynku, brak centralnego ogrzewania;
- 3) w budynku w Dębju przy ul. Wiejskiej 4 - zły stan okien w piwnicach i na klatce schodowej, zły stan podlicznika elektrycznego;
- 4) w budynku w Dębju przy ul. Wiejskiej 18 - przemarzanie i zawilgocenie ścian, niezbędne malowanie klatki schodowej oraz rozdzielenie instalacji wodnej między PSP w Dębju a najemcami lokali komunalnych;
- 5) w budynku w Lędzinach przy ul. Szkolnej 1 - ubytki cegły w kominie, przecieki w okienku dachowym, przemarzające i zawilgocone ściany;
- 6) w budynku w Dąbrowicach przy ul. Wiejskiej 49 - próchniejąca więźba dachowa, ubytki cegieł w kominie, zagruzowany komin;
- 7) w budynku w Dąbrowicach przy ul. Wiejskiej 63 - zawilgocenia ścian, zły stan instalacji elektrycznej, stolarki okiennej i instalacji wodno - kanalizacyjnej;
- 8) w budynku w Dębskiej Kuźni przy ul. Kolonia 8 - ubytki dachówek, próchniejąca więźba dachowa, przerdzewiałe rynny dachowe i rury spustowe, brak odprowadzania wody sprzed wjazdu i podwórka, ubytki tynku na klatce schodowej, uszczerbek ściany bocznej budynku, spróchniała stolarka okienna, ubytki cegieł w kominach, przerdzewiała instalacja wodna w jednym z mieszkań;
- 9) w budynku w Dębskiej Kuźni przy ul. Kolonia 12 - przemarzanie ścian;
- 10) w budynku w Dębskiej Kuźni przy ul. Krasickiego 5 - zły stan stolarki okiennej, niezbędny remont klatki schodowej i przedsionka;
- 11) w budynku w Dańcu przy ul. Dębskiej 4 - zawilgocenia i przemarzanie ścian;
- 12) w budynku w Dańcu przy ul. Szkolnej 4 - zawilgocony sufit spowodowany przeciekającym dachem, niezbędne rozdzielenie sieci wod-kan między przedszkolem a najemcą lokalu komunalnego;
- 13) w budynku w Falmirowicach przy ul. Wiejskiej 27 - zły stan pokrycia dachowego, zawilgocenia ścian, zły stan stolarki okiennej i drzwiowej, zły stan komina;
- 14) w budynku w Falmirowicach przy ul. Szkolnej 1 - stan względnie dobry;
- 15) w budynku w Chrząstowicach przy ul. Szkolnej 1 - stan względnie dobry.

2. Przedstawiony poniżej stan techniczny może nie wykazywać wszystkich faktycznie istniejących usterek, gdyż nie jest on szczegółową inwentaryzacją techniczną budynków i został opracowany w oparciu o oględziny zewnętrzne budynków i lokali oraz uwagi przekazane przez ich najemców.

§ 7. W 2011 roku planuje się następujące remonty:

- 1) remont instalacji wodnej i wymiana okna w budynku przy ul. Kolonia 8 w Dębskiej Kuźni;
- 2) rozdział instalacji wodno - kanalizacyjnej w budynku przy ul. Wiejskiej 18 w Dębju;
- 3) remont schodów wejściowych i zabezpieczenie przed przeciekaniem sufitu w Suchym Borze przy ul. Szkolnej 2;
- 4) uzupełnienie ubytku w ścianie zewnętrznej w Dębskiej Kuźni przy ul. Kolonia 8;

5) rozdział instalacji wodno - kanalizacyjnej w budynku przy ul. Szkolnej 4 w Dańcu;

6) remont licznika elektrycznego w Dębciu, ul. Wiejska 4.

§ 8. W 2012 roku planuje się wykonanie następujących remontów:

1) remont klatki schodowej w Dębskiej Kuźni w budynku przy ul. Kolonia 8;

2) remont instalacji kanalizacyjnej w Dąbrowicach przy ul. Wiejskiej 49;

3) wymiana pozostałych okien w budynku przy ul. Wiejskiej 4;

4) wymiana okien piwnicznych w budynku przy ul. Szkolnej w Lędzinach.

§ 9. W 2013 roku planuje się wykonanie następujących remontów:

1) remont instalacji wodno - kanalizacyjnej w Dańcu ul. Szkolna 4;

2) remont instalacji elektrycznej w Dębskiej Kuźni ul. Krasickiego 5;

3) remont chodnika w Dębciu przy ul. Wiejskiej 4;

4) malowanie klatki schodowej w Dębciu przy ul. Wiejskiej 18.

§ 10. W 2014 roku planuje się wykonanie następujących remontów:

1) adaptacja pomieszczenia na poddaszu w budynku przy ul. Wiejskiej 4 w Dębciu;

2) remont instalacji wodno - kanalizacyjnej w budynku przy ul. Dębskiej 4 w Dańcu.

§ 11. W 2015 roku planuje się wykonanie następujących remontów:

1) remont instalacji elektrycznej w Lędzinach ul. Szkolna 1;

2) remont klatki schodowej w Suchym Borze przy ul. Szkolnej 2;

3) remont instalacji wodno - kanalizacyjnej w Suchym Borze ul. Szkolna 2.

§ 12. Niezależnie od powyższych planowanych remontów, jeżeli zostaną zabezpieczone odpowiednie środki finansowe, dodatkowo zostaną dokonane następujące naprawy:

1) uszczerbki w kominach i przewodach kominowych;

2) wymiana pokrycia dachowego w Dębskiej Kuźni, ul. Kolonia 8 i w Suchym Borze, ul. Szkolna 2;

3) adaptacja mieszkania komunalnego w Dąbrowicach przy ul. Wiejskiej 49 na dwa kolejne mieszkania socjalne.

§ 13. Opróżnione mieszkanie przy ul. Kolonia 12 w Dębskiej Kuźni przeznaczone zostanie na cele publiczne poprzez powiększenie istniejącego w budynku "Domu Spotkań".

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

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

§ 15. 1. W kolejnych latach planuje się sprzedaż następującej ilości lokali:

1) w 2011 roku - 2 lokale;

2) w 2012 roku - 1 lokal;

3) w 2013 roku - 1 lokal;

4) w 2014 roku - 1 lokal;

5) w 2015 roku - 1 lokal.

2. Sprzedaż lokali będzie odbywać się na wniosek najemcy.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej**

§ 16. Zasady polityki czynszowej mają zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkalnego zasobu gminy.

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

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

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

3. 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.

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

§ 20. 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.

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

## **Rozdział 5.**

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

§ 22. 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 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 23. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

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

## **Rozdział 7.**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty**

§ 24. Wysokość wydatków w kolejnych latach 2011 – 2015 z podziałem na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, koszty bieżące eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne:

Rodzaj wydatków	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	10.000	29.000	31.500	35.000	30.800
Koszty bieżące eksploatacji	12.000	12.500	13.000	13.500	14.500
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Wydatki inwestycyjne	10.000	0.00	0.00	0.00	0.00
Ogółem	34.000	43.500	46.500	48.500	47.300

### **Rozdział 8.**

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

§ 25. 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.

§ 26. 1. Gmina powinna utrzymywać zasób mieszkań komunalnych w liczbie około 15.

2. Posiadane niezamieszkałe mieszkanie w Dębnie przy ul. Wiejskiej 4, należy utrzymywać w obecnym stanie z przeznaczeniem do zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz na wypadek sytuacji losowych.

3. Należy zaadaptować mieszkanie przy ul. Wiejskiej 49 w Dąbrowicach na dwa dodatkowe lokale socjalne.

### **Rozdział 9.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Wilibald Niesłony**