



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Załącznik  
do uchwały nr.....  
Rady Miejskiej w Chocianowie  
z dnia.....

**WIELOLETNI  
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW  
LATACH 2010 – 2014**



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

I.	Uwagi wstępne – wprowadzenie do uchwały.....	- 3
II.	Mieszkańciowy zasób gminy .....	- 7
III.	Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkańciowy zasób Gminy Chocianów .....	- 9
IV.	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych .....	- 14
V.	Zasady polityki czynszowej.....	- 14
VI.	Zarządzanie nieruchomości.....	- 20
VII.	Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkańciowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.....	- 22
VIII.	Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata. ....	- 24
IX.	Źródła finansowania gospodarki mieszkańciowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkańciowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.....	- 28
X.	Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkańciowego zasobu Gminy Chocianów.....	- 31
XI.	Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkańciowym zasobem Gminy Chocianów.....	- 32



### ***I. Uwagi wstępne – wprowadzenie do uchwały***

Gmina Chocianów to gmina miejsko-wiejska w województwie dolnośląskim, powiecie polkowickim, położona pomiędzy drogą nr 3, a autostradą A 4, na zachód od Lubina i północ od Chojnowa. Siedziba gminy to Chocianów, a tworzy ją 12 sołectw. Powierzchnia gminy to 21.446 ha.

Na koniec 2009 roku liczba ludności na terenie gminy wynosiła 12 959 osoby. Liczba ludności w przeliczeniu na 1 km to 58 osób, przyrost naturalny na 1000 ludności – 2,6 osoby.

Na koniec 2007 roku na terenie gminy znajdowało się ogółem 3983 mieszkania o powierzchni ogólnej 298 142m<sup>2</sup>. z 15 736 izbami w tym:

- gminne - 431 mieszkania z 1018 izbami o powierzchni 18 005m<sup>2</sup>,
- spółdzielcze - 707 mieszkania z 13 315 izbami o powierzchni 197 226m<sup>2</sup>,
- zakładów pracy - 92 mieszkania z 344 izbami o powierzchni 6 885m<sup>2</sup>,
- osób fizycznych - 2 744 mieszkania z 11 821 izbami o powierzchni 235 892m<sup>2</sup>,
- pozostałych podmiotów – 9 mieszkań z 33 izbami o powierzchni 632m<sup>2</sup>.

\*dane GUS

Od 2001r. Rada Miejska w Chocianowie uchwaliła kilka ważnych dokumentów: Strategię Rozwoju Gminy Chocianów, Plan Rozwoju Lokalnego Gminy na lata 2004-2006 z perspektywą do 2015, Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Chocianów i Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chocianów na lata 2002 – 2006, które wyznaczają podstawowe kierunki rozwoju miasta na najbliższe lata.

Kierunki te dotyczą m.in. rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności przygotowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe i rozwój systemu mieszkalnictwa.

Przyjęte dokumenty strategiczne ułatwiają określenie założeń stanowiących podstawę do opracowania kolejnego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chocianów, będącego niejako ich rozwinięciem i kontynuacją.

Zapisy Konstytucyjne zobowiązują władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.



Konstytucja RP (art. 75) oraz Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nakładają na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. nr 31 poz.266 z późn. zm.).

Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania różnych działań.

Realizacja tego zadania i warunki stworzone przez władze gminy, powinny umożliwić mieszkańcom swobodne pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych o kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Działania gminy powinny być skierowane tak do gospodarstw domowych posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (najemcy, właściciele), jak i do osób, rodzin, nie posiadających mieszkania (mieszkających „kątem” przy rodzinie lub podnajmujących pokoje w różnych zasobach). Obejmować winny bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności (od budujących luksusowe rezydencje po bezrobotnych).

Przykładowo, działania te można pogrupować w sposób następujący:

- Udostępnianie terenów budowlanych poprzez:
  - odpowiednie zapisy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,
  - rozwój sieci uzbrojenia miejskiego i infrastruktury komunikacyjnej,
  - finansowanie lub współfinansowanie z dotacji Unii Europejskiej oraz ze środków budżetowych, budowy infrastruktury technicznej, towarzyszącej nowym inwestycjom mieszkaniowym oraz rozwoju i uzupełnienia
  - infrastruktury istniejącej zabudowy mieszkaniowej (przykładem takich działań są programy Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych realizowane w różnych miastach),
  - sprzedaż lub oddanie w wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów, również ograniczonych,
  - pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych również w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym,



## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli lokali na rynku wtórnym lub od spółdzielni mieszkaniowych.
- Działania organizacyjne, polegające na:
  - występowaniu do wojewody z wnioskami o komunalizację terenów budowlanych na terenie gminy, będących własnością Skarbu Państwa,
  - prowadzeniu procedur zmierzających do wykupu i scalania gruntów budowlanych.
- Tworzenie własnego stałego zasobu mieszkaniowego – dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, jak i udzielanie pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach, uprawnionym do takiej pomocy, wg zasad określonych w uchwale Rady Miejskiej.
- Utrzymywanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pomimo niezbyt dużych środków, pochodzących głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomagania części mieszkańców miasta (niekoniecznie najbiedniejszych) ze środków finansowych Gminy.
- Wspomaganie utrzymania zasobów stanowiących współwłasność Gminy poprzez:
  - finansowanie z budżetu miasta i gminy remontów budynków stanowiących w całości własność Gminy, a także pomoc w finansowaniu remontów nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem zasobów komunalnych (dążenie do zminimalizowania skutków rozproszonej prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy),
  - wypłacanie dodatków mieszkaniowych,

Proces udostępniania terenów budowlanych w Gminie, jak i działania organizacyjne, powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe.

Efektom takich działań będzie zwiększenie podaży mieszkań, co może obniżyć koszty budowy. Jest to więc pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Pomoc ta obejmuje nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy.

Taki sposób wydawania środków publicznych jest oczywiście zgodny z szeroko pojętym interesem Gminy, bo tworzy nowe miejsca pracy i to nie tylko w budownictwie. Nie podnosi natomiast jej zamożności, gdyż podatki od nieruchomości bez względu na ich wartość, są wciąż niskie, a napływ nowych mieszkańców, nawet o wysokich dochodach, przynosi także obciążenia dla gospodarki komunalnej (np. poprzez wzrost liczby samochodów) nie równoważąc ich przez wpływy z podatków od osób fizycznych.



## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Proces wspomaganie mieszkańców poprzez dofinansowanie ponoszonych przez nich wydatków mieszkaniowych skierowany jest z kolei do osób ubogich, o ściśle określonych dochodach, ale o już zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Nie tworzy on nowych mieszkań, jedynie zapobiega ich utracie na skutek groźby eksmisji.

Dla rodzin i osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach najistotniejszy jest kształtowany przez gminę proces tworzenia lub współtworzenia zasobów mieszkaniowych, które następnie będą im udostępniane.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzrostem roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Różne sposoby i możliwości realizacji zadania własnego Gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy, powinny wynikać ze strategii Gminy i być rozpisane w postaci programów średniookresowych.

Są to programy stanowiące ostatni etap realizacji ustaleń strategii, a tym samym podstawę do opracowania kolejnych, rocznych planów realizacyjnych oraz planowania wydatków budżetowych gminy.

Obowiązki władz samorządowych w dziedzinie mieszkalnictwa sprecyzowane zostały w ustawach:

- z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym stanowią, iż: zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmujące sprawy:

1. ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska,
2. pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
3. komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

- w art. 4. Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku ponownie zapisano:

**„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”.**

Celem realizacji zadań w tym zakresie, opracowany został niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chocianów.



## II. Mieszkaniowy zasób gminy

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób np.: poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, również we współpracy z gminami ościennymi.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia Wieloletnich Programów Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chocianów zawiera prognozy działań Gminy w latach 2010-2014, zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Stosownie do przepisu art.2 pkt 10 w związku z art.20 ust.1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego mieszkaniowy, zasób gminy stanowią lokale stanowiące własność gminy z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Chocianów tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy.

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące 100% własności Gminy Chocianów

Ilość budynków	12
Ilość lokali mieszkalnych	67
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	2.405

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności\*

Wyszczególnienie	Gminy Chocianów i Wspólnot Mieszkaniowych
Ilość budynków	101*
Ilość lokali mieszkalnych	267
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	11.855

\* w ogólnej liczbie budynków i lokali uwzględnionych w tabeli nr 2 uwzględniono 40 nieruchomości w których znajdują się 84 lokale stanowiące własność gminy, zarządzane przez podmioty inne niż Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Chocianowie.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

**Łącznie mieszkaniowy zasób gminy to 334 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 14.260 m<sup>2</sup> (stan na XII/2009r.)**

Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Chocianów wynajmowane są na czas nie oznaczony i na czas oznaczony.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, które nie w pełni wystarczają na poprawę jego stanu technicznego to wpływy uzyskane z najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, a także dodatkowe środki z budżetu gminy przekazywane na konkretne cele remontowe.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów powinien ulegać systematycznej poprawie w miarę przekazywania dodatkowych środków finansowych z budżetu gminy, aż do dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Ponieważ budynki, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Chocianów to w większości budynki wybudowane przed 1945 rokiem o okresie eksploatacyjnym przekraczającym 60 lat i znacznym stopniu zużycia, które z uwagi na niewystarczające środki finansowe ulegały stopniowej dekapitalizacji, należy kontynuować przyjętą w latach wcześniejszych politykę przeprowadzenia w większości z nich inwestycji zmierzających do poprawy ich stanu technicznego.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych zarządca powinien kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Celem polityki remontowej winno być wyznaczenie najważniejszych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenie podstaw działalności dla jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków winny być realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.





### III. Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy

#### Chocianów

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez Prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu, nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat. Pożądany standard budynków i lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem, iż w niektórych punktach odnosi się on do budynków już wyposażonych w wymieniowe instalacje i dotyczy sytuacji przewidzianych w odrębnych przepisach prawa, a w przeważającej części uzależniony jest od posiadanych przez gminę środków finansowych, powinien przedstawiać się następująco:

1. Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok,
2. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat,
3. Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat,
4. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana w miarę potrzeb,
5. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat,
6. Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, badania kontrolne co rok,
7. Malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, w miarę potrzeb,
8. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
9. Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
2. Sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
3. Sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
4. Sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
5. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka).

W przypadku nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Chocianów pożądane będzie kontynuowanie założeń przyjętych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, który obowiązywał w latach 2002-2006 i określał kryteria ogólnej oceny i klasyfikacji stanu technicznego budynku przyjmując następujący podział:



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego obiektu	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
1.	Bardzo dobry	0-10	Elementy budynku nie wykazują żadnych uszkodzeń (budynek eksploatowany do 10 lat)
2.	Dobry	11-21	Elementy budynku (lub rodzaje konstrukcji, wyposażenie) jest dobry, utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń: cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normy
3.	Średni	25-39	Element budynku jest utrzymany należycie: celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.
4.	Dostateczny	40-59	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, które nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi, celowy jest częściowy remont
5.	Zły	60-75	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki, cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, wymagany jest remont ,względnie wymiana elementu

Jednocześnie w dalszym ciągu na bieżąco prowadzone będą drobne remonty na nieruchomościach.

Osiągnięcie określonych standardów zarówno w zakresie stanu technicznego budynków, jak i lokali wymaga wydatkowania przez władze Gminy określonych środków finansowych co obecnie z uwagi na sytuację polskich gmin jest niemożliwe aczkolwiek realne przy założeniu pozyskania dodatkowych zewnętrznych źródeł finansowania (ze środków Unii Europejskiej w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych na lata 2007 -2013 oraz środków finansowych pozyskiwanych z Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego) i dobrze prowadzonej polityce remontowej.

Jednocześnie nie bez znaczenia na podejmowane w tym zakresie decyzje ma fakt, iż tak wysokie wymagania dotyczą budynków nowych.

Żaden przepis prawa nie nakłada wyposażenie budynku w instalacje, których nie posiada gdyż często jest to niemożliwe z uwagi na warunki techniczne.



## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Przy określaniu kierunków priorytetowych dla remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów w kolejnych latach obowiązywania programu należy mieć bezwzględnie na uwadze wnioski i zalecenia ujęte w 5-letnich przeglądach technicznych budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, wykonanych na jej zlecenie zgodnie z obowiązującymi przepisami przez osoby uprawnione i powinny one stanowić podstawę do opracowania kolejności robót zgodnie z najpilniejszymi potrzebami.

Gmina w miarę posiadanych środków finansowych winna stwarzać warunki dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskiwania lokali mieszkalnych lub tworzyć warunki dla ich powstawania na terenie gminy.

Od 10 lipca 2001 roku tj. po wejściu w życie Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005r.) w sytuacji, gdy Gmina Chocianów posiada niewystarczający w stosunku do potrzeb zasób lokali socjalnych, koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy lub adaptacji budynków mieszkalnych z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne lub przy braku takiej możliwości, skuteczne przekwalifikowanie lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne.

Potrzeba zwiększania zasobu gminy wynika przede wszystkim z obowiązku zapewnienia przez gminę lokali socjalnych osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do otrzymania lokalu socjalnego – art. 14 cytowanej ustawy.

W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z obowiązków zapewnia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona została na **roszczenia odszkodowawcze** ustalane w oparciu o art. 417 w związku z art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego.

Takie uregulowania prawne powodują, iż gminy odpowiadają obecnie za straty, które właściciel lokalu poniósł oraz korzyści jakie mógłby osiągnąć, gdyby gmina dostarczyła lokatorowi lokal socjalny. W efekcie im później gmina dostarczy osobie eksmitowanej lokal, tym większe koszty musi w związku z tym ponieść.

Z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko gminie wystąpili:

- Chocianowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chocianowie,
- Nadleśnictwo Legnica

właściciele lokali mieszkalnych, wobec których gmina nie wywiązała się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego.

W Gminie Chocianów skala tego zjawiska dotyczy na dziś ok. 7 wyroków eksmisyjnych. Należy się jednakże spodziewać wzrostu liczby orzeczonych wyroków, co oznacza konieczność zabezpieczenia określonych środków finansowych na ewentualną wypłatę odszkodowań.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Liczba orzeczonych wyroków eksmisyjnych jest znacznie wyższa – dotyczy jeszcze ok. 20 wyroków eksmisyjnych z lokali komunalnych co ma wpływ na znacznie mniejszą skalę zjawiska związanego z ewentualną wypłatą odszkodowań.

Nie można również zapominać o grupie tych osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisyję z lokalu bez przyznania prawa do lokalu socjalnego, które również będą oczekiwać pomocy od gminy poprzez najem lokalu komunalnego, socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego w oparciu o ogólnie obowiązujące w gminie zasady najmu lokali.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów w latach 2010-2014

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Lata				
		2010	2011	2012	2013	2014
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Chocianów	334	304	274	244	214	184
W tym lokale socjalne	17	17	41	41	41	41

Powyższa tabela przedstawia wielkość zasobu mieszkaniowego uwzględniając pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych (socjalnych) oraz prywatyzację zasobu, o której mowa w dalszej części opracowania, zakładając średnio w każdym roku obowiązywania programu sprzedaż ok. 30 lokali mieszkalnych.

Ponadto w polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych nie posiadających własnego lokalu, a osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Gminy w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy gminy jest dla nich niemożliwe.

Aktualnie na pomoc Gminy z tych powodów oczekuje 86 wnioskodawców zakwalifikowanych do przydziału lokalu pełnostandardowego, lokalu socjalnego, lokalu do remontu we własnym zakresie lub zamiany na inny lokal komunalny.

Należy jednakże spodziewać się, iż grupa tych osób wzrośnie, gdyż liczba składanych w Gminie wniosków o przydział lokalu zwiększa się systematycznie i w skali roku wynosić może około 20 nowych wniosków podlegających weryfikacji.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Nie należy ponadto zapominać o dodatkowej grupie rodzin, oczekującej na pomoc Gminy poprzez uzyskanie lokalu zamiennego, do którego prawo nabędą lub nabyły w oparciu o odrębne przepisy i ta grupa winna być brana pod uwagę przy określaniu zapotrzebowania Gminy na lokale mieszkalne. Obowiązek dostarczenia lokali zamiennych jednoznacznie wynika z zapisów ustawowych.

W chwili obecnej pomocy Gminy poprzez przydział lokalu mieszkalnego z różnych powodów oczekuje ponad 100 rodzin, przy założeniu średniego odzysku w skali roku ok. 5 lokali należy przyjąć, iż okres oczekiwania na realizację „przydziału” to ponad 10 lat.

W tej sytuacji, mając jednocześnie na uwadze ustawowo nałożone na Gminę obowiązki zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu, oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, Gmina musi przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego należy uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz.690).

Zgodnie bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też wynajmowane na czas nie oznaczony.

Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez Gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nie oznaczony, ma społeczne uzasadnienie.

Doświadczenia wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny. Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną.

Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.



#### **IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

Obowiązujące obecnie przepisy ustawowe oraz przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie na własność zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie, natomiast Gminie określenie zasad ich sprzedaży i możliwość wyłączenia części zasobu z tej sprzedaży, w celu racjonalnego gospodarowania tym zasobem.

Budynek z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali.

Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Podejmowanie sukcesywnych działań polegających na wyprowadzeniu własności Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy. Ma to szczególne uzasadnienie w tych nieruchomościach, gdzie udział Gminy jest już niewielki.

Polityka prywatyzacyjna Gminy nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Jak wskazała praktyka, realizacja tych celów jest możliwa przy utrzymywaniu zasobu mieszkaniowego Gminy na poziomie ok. 20% wszystkich lokali mieszkalnych na terenie Gminy.

#### **V. Zasady polityki czynszowej.**

Obowiązująca do czerwca 2001r. Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r., Nr 120 poz. 787) nałożyła na gminy obowiązek ustalenia stawek czynszu regulowanego.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej, zostało rozłożone w czasie. Pomimo, że mocą dawnej ustawy, gmina mogła znacznie podwyższyć stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez gminę stawki były znacznie niższe niż dopuszczał ustawodawca.

Tabela nr 4. Zmiany stawki bazowej czynszu w zasobach Gminy Chocianów w latach 2002-2009

Rok	stawka bazowa czynszu [zł/m <sup>2</sup> ]	% wartości wzrostu
2002	1,30	0
2003	1,30	0
2004	1,83	40,76
2005	1,98	8,19
2006	1,98	0
2007	2,34	18,18
2008	3,00	28,20
2009	3,00	0

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiła, że do 2004 roku czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższenia czynszu w poszczególnych latach.

W tej sytuacji dochodzenie do pułapu 3% wartości odtworzeniowej na terenie niektórych gmin stało się w zasadzie nierealne.

Nawet orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 r. – iż ust.3 art.9 nie jest zgodny z Konstytucją w zakresie takim, iż ogranicza możliwości właścicieli do podnoszenia stawek czynszowych nie spowodowało znaczących ruchów w polityce czynszowej gmin.

Ustawa z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawa z dnia 22 grudnia 2004r. o takim samym tytule wprowadziły nowe zasady podwyżek czynszu.



Zasady te były następujące:

- podwyższanie czynszu, nie może być dokonane częściej niż co 6m-cy,
- jeśli poziom rocznego czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub czynsz miałby ten poziom po podwyżce przekroczyć, to podwyżka nie może być większa niż 10% dotychczasowego czynszu.

Oznaczało to, że jedynie w przypadku, gdy czynsz przed podwyżką nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka czynszu, w wyniku której nie zostanie przekroczony ten poziom, mogła być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu.

W takich przypadkach obowiązywały inne okresy wypowiedzenia czynszu.

Obecnie z uwagi na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006r. sygn. akt. K33/05 (Dz. U. z dnia 23 maja 2006r. Nr 86 poz.602), który orzekł, że **art.8a ust.5 ustawy**, w zakresie w jakim nie określa zasadności podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jest niezgodny z art.2. Konstytucji; **art. 8a ust.6 pkt.1 ustawy** jest niezgodny z art.2 Konstytucji; **art. 8a ust.7 pkt.1 ustawy** w zakresie w jakim umożliwia podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynoszących 3% i więcej wartości odtworzeniowej lokalu z pominięciem przepisów art.8a ust.1-6 tej ustawy, jest niezgodny z art.64 ust.1 i 2 w związku z art.31 ust.3 oraz art.76 Konstytucji; **art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy** jest niezgodny z art.64 ust.1 i 2 w związku z art.31 ust.3 oraz art.76 Konstytucji; **art.9 ust.1 ustawy** jest niezgodny z art.2 Konstytucji – **dokonano zmian w obowiązujących przepisach**. Ponadto Trybunał orzekł, że **art. 8a ust.6 pkt.1 oraz art.9 ust.1 ustawy**- tracą moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2006r.

Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wymusiły wprowadzenie zmian do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego – zmian tych dokonano 15 grudnia 2005r., a opublikowano je w Dz. U. Nr 249 z 2006r. poz.1833.

W związku z nowelizacją ustawy od 1 stycznia 2007r. do podwyżek czynszu obowiązują następujące zasady:

- podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- podwyżka czynszu wymaga co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia,
- podwyżka w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga uzasadnienia,





WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

- każda podwyżka, w wyniku której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej, wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.

Na pisemne żądanie lokatora, właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki musi przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Ponadto należy mieć na uwadze zupełnie nowe uregulowanie ustawowe dotyczące obniżek czynszu, co zostało uwzględnione w programie.

Nałożone ustawowe ograniczenia podwyższania czynszów, spowalniają proces pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego wyłącznie przychodami z czynszów.

Tabela nr 5. Przewidywane zmiany stawki bazowej czynszu w zasobach Gminy Chocianów w latach od 2010-2014 (wartość odtworzeniowa obowiązująca od 1.10.2009- 3.776,00 zł/m<sup>2</sup>; 3% tj. 9,44 zł/m<sup>2</sup>/m-c)

Rok	stawka bazowa czynszu [zł/m <sup>2</sup> ]	% wartości odtworzeniowej
2010	3,00	0,95
2011	3,20	1,02
2012	3,40	1,08
2013	3,87	1,23
2014	4,64	1,47

Przedstawione propozycje wymagają zdecydowanych działań władz Gminy w kierunku wzrostu stawek czynszowych za lokale mieszkalne oraz konieczność uwzględnienia dochodów najemców lokali, wysokości zadłużenia z tytułu braku wnoszenia stosownych opłat, jak i wysokość kwot wypłacanych z budżetu miasta na dodatki mieszkaniowe. Niemniej jednak należy dążyć, aby stawka czynszu na koniec obowiązywania programu osiągnęła przynajmniej 2% wartości odtworzeniowej.

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów wynikające z niniejszego programu.



Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów ustala się następujące rodzaje czynszów:

- czynsz za lokale mieszkalne,
- czynsz za lokale socjalne,

Stawkę czynszu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Burmistrz Miasta i Gminy w Chocianowie, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

**Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Chocianów.**

Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie raz do roku.

Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynku.

1. Stawkę czynszu dla danego lokalu mieszkalnego ustala się w wysokości stawki bazowej pomniejszonej o czynniki obniżające wymienione w ust.3.
2. Wyliczenie stawki czynszu dokonuje się poprzez pomniejszenie stawki bazowej o kwotę odpowiadającą sumie przysługujących obniżek.
3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

a)	Brak łazienki w lokali	do 10%
b)	Brak gazu bezprzewodowego	do 5%
c)	Brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w lokalu	do 10%
d)	Lokale z w.c. poza budynkiem	do 10%
e)	lokale z w.c. na korytarzu	do 5%
f)	lokale z kuchnią bez naturalnego oświetlenia	do 5%
g)	lokale położone poniżej I kondygnacji w budynku- parteru	do 10%
h)	lokale położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki	do 10%
i)	lokale w których występują wady techniczne obniżające jego wartość użytkową	do 5%
j)	lokale w budynkach położonych na terenie wiejskim gminy	do 10%

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu sumuje się.
  5. Suma zniżek określonych w ust.3 nie może być wyższa niż 20%
  6. Ustaleń w sprawie obniżenia wartości użytkowej lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale:  
Najemcy, przedstawiciela zarządcy i właściciela budynku.
  7. Zapisów pkt 3 lit. b i c nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych lub adaptowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe, zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.
- ❖ Nie stosuje współczynników korygujących zwiększających stawkę czynszu z tytułu dokonanych przez najemcę ulepszeń w lokalu, podnoszących standard lokalu o ile najemca nie otrzymał zwrotu nakładów poniesionych z tytułu dokonanych ulepszeń.
  - ❖ W przypadku jeżeli w części lokalu mieszkalnego najemca prowadzi działalność gospodarczą jest zobowiązany do opłacania za tę część lokalu czynszu w wysokości wynikającej z przeprowadzonej negocjacji z wynajmującym, z tym że stawka wynegocjowana nie może być niższa niż 300% stawki czynszu odpowiadającemu 1m<sup>2</sup> powierzchni danego lokalu.
  - ❖ Czynsz najmu dla lokali wolnych prawnie przekazanych przez najemcę - wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem oraz zasiedlanych po raz pierwszy – może zostać ustalony do 3% wartości odtworzeniowej budynku.
  - ❖ Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa w szczególności przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.



## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

- ❖ Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 8 płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca w kasie zarządcy lub na wskazany przez niego rachunek.
- ❖ Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
- ❖ Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### **VI. Zarządzanie nieruchomościami**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz.2063 z późn. zm.) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego, specjalistycznego zachowania w zarządzie poszczególnymi formami własności.

#### - w stosunku do budynków stanowiących przedmiot współwłasności

Zarządzanie budynkami, w których Gmina posiada ułamkowy udział we własności wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli.

#### - w stosunku do wspólnot mieszkaniowych

Istotną zmianę w dotychczasowym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi Gminy przyniosła prywatyzacja części zasobów mieszkaniowych, w wyniku której w budynkach z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, z 2000r., poz. 903), których Gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.



- w stosunku do budynków prywatnych czynszowych (o ile takie na terenie gminy występują)

Gmina zarządza budynkami czynszowymi stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Gmina może zwolnić się z prowadzenia cudzej sprawy po ustaleniu właściciela nieruchomości i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jego zleceń albo prowadzić sprawę, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nią zająć.

Ewentualne decyzje dotyczące wyboru formy przekształcenia należą do organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego i muszą uwzględniać przepisy ustawy o gospodarce komunalnej, finansów publicznych i Prawa zamówień publicznych.

Ustawa z dnia 20 grudnia 1996r.(z późn. zm.) o gospodarce komunalnej przewiduje możliwość przekształcenia zakładów budżetowych w jednostki budżetowe, spółki i inne przewidziane prawem podmioty (partnerstwo publiczno-privatne).

W przypadku zakładu budżetowego należy najpierw dokonać jego likwidacji, a następnie zgodnie z wyrażoną wolą powołać np. spółkę opierając się o przepisy ustawy Kodeksu spółek handlowych bądź też powołać jednostkę budżetową.

W przypadku przekształcenia w spółkę prawa handlowego należy brać pod uwagę przepisy określone w rozdziale 3 Ustawy o samorządzie gminnym, w szczególności zaś art.10 ust.1 tej ustawy. Dokonanie wyboru najlepszej formy ewentualnego przekształcenia dotychczasowego zakładu budżetowego wymaga przed jej dokonaniem decyzji Rady Gminy.

❖ Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.



Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów wykonuje obecnie Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – zakład budżetowy.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Chocianów prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.

Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zarządza (administruje) w imieniu Gminy nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy i własność niektórych wspólnot mieszkaniowych, członkiem których jest gmina.

## **VII. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

Realizując obowiązki Gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się podejmowanie działań zamierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim poprzez zwiększenie zasobu lokali socjalnych.

Gmina Chocianów utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego oraz coraz większą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych.

Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Chocianów wg stanu na dzień 31.12.2009r. oraz plan potrzeb zmierzający do powiększenia tego zasobu przedstawia tabela nr 5 i tabela nr 6.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Tabela nr 5

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2010 - 2014				
		2010	2011	2012	2013	2014
	Ilość pow. w m2	Ilość pow. w m2	Ilość pow. w m2	Ilość pow. w m2	Ilość pow. w m2	Ilość p ow. w m2
Lokale mieszkalne Gminy ogółem	<b>344</b> <b>14.860</b>	<b>334</b> <b>14.260</b>	<b>322</b> <b>13.256</b>	<b>307</b> <b>12.356</b>	<b>298</b> <b>11.816</b>	<b>292</b> <b>11.456</b>
w tym:						
Lokale pełnostandardowe	180 8.064	152 7.384	146 6.630	141 6.180	132 5.640	132 5.640
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	128 5.450	122 5.150	116 4.900	106 4.450	106 4.450	100 4.090
Lokale socjalne	36 1.346	60 1.726	60 1.726	60 1.726	60 1.726	60 1.726

Tabela nr 6

PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LICZBA  
NOWYCH LOKALI SOCJALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

LATA	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba lokali szt.	24	0	0	0	0
Powierzchnia m2	680	0	0	0	0
<b>Koszt w zł</b>	2.040.000,00	0	0	0	0
W tym dopłata w zł	816.000,00				

Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych, partnerstwa publiczno-prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego,
- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni, pomieszczeń niemieszkalnych itp.) na lokale komunalne i socjalne,
- partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.



W celu skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

#### **VIII. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, ale przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.

Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

Mając na uwadze powyższe zapisy, za celowe i konieczne uznaje się podejmowanie działań zmierzających do przeprowadzenia w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Chocianów remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chocianów.

- ❖ Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów oraz prognozy jego zmian - przedstawia tabela nr 7.1 i tabela nr 7.2.

Tabela 7 Wiek budynku

łącznie budynki wspólnot z udziałem Gminy i budynku stanowiące 100% własność Gminy

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział % w całości
1.	Wybudowane w latach 1901 - 1945	96	95
2.	Wybudowane w latach 1946-1990	5	5
Razem:		101	100





WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Tabela Nr 7.1 WYPOSAŻENIE TECHNICZNE LOKALI MIESZKALNYCH  
LOKALNE MIESZKALNE GMINNE OGÓŁEM - 344

L.p.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział %
1.	Ogrzewanie	334	100
1.1.	Centralne ogrzewanie	4	1,20
1.2	Ogrzewanie etażowe (elektryczne)	146	43,71
1.3	piecowe	164	49,10
2.	Instalacja elektryczna	334	100
3.	Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna	334	100
4.	Instalacja gazowa	326	97,60
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda	0	0
6.	Lokale z łazienką i w.c.	318	95,21
7.	Lokale z w.c. bez łazienki	300	89,82
8.	Lokale bez urządzeń	0	0

Tabela 7.2 STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY – stan na rok 2009

L.p.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział % w całości
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20lat) lub po remoncie kapitalnym	85	26
2.	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	164	49
3.	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	85	25
4.	Zły	Lokale bez łazienek i w.c. usytuowane w budynkach wymagających kapitalnego remontu i modernizacji	0	0
		Razem:	334	10

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).



❖ Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku.
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, w celu podejmowania odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Chocianów, także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – przedstawia tabela nr 8.

Tabela Nr 8

ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Lata	2010	2011	2012	2013	2014
<b>BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY CHOCIANÓW I OSÓB FIZYCZNYCH w zł</b>					
Remonty	357.000	400.000	460.000	529.000	600.000
Termomodernizacja	0	0	50.000	50.000	60.000
<b>RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW (ilość budynków)</b>					
Dachy	5	5	5	5	4
Instalacje: (c.o.; wod.-kan.; gaz; en. elektr.)	0	0	1	1	1
Ogólnobudowlane	10	12	20	15	10
w tym: malowanie klatki schodowej					
<b>BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚCI GMINY</b>					
Remonty	115.000	110.000	100.000	60.000	30.000
Termomodernizacja	0	0	50.000	50.000	50.000
<b>RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW (ilość budynków)</b>					
Dachy	2	2	3	3	2
Instalacje: (c.o.; wod.-kan.; jaz; en.el.)	5	3	4	4	5
Termomodernizacja	0	0	1	1	1
Ogólnobudowlane	5	2	2	4	3
W tym: malowanie klatki schodowej					
<b>NAKŁADY REMONTOWE BUDYNKÓW</b>					
OGÓŁEM	152.000	140.000	130.000	100.000	80.000
W tym					
Stalarka okienna i drzwiowa	52.000	60.000	60.000	40.000	30.000
Pozostałe nie wymienione powyżej	100.000	80.000	70.000	60.000	50.000

IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność

gminy odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotu zarządzającego zasobem oraz ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- z budżetu gminy,
- dotacje z budżetu państwa,
- dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
- z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury przychodów (dochodów) i kosztów (wydatków).

Partycypacja Gminy Chocianów w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

Dla osiągnięcia celów określonych w niniejszym programie zmierzających m.in. do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.

Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 9.

Tabela Nr 9

KOSZTY – WYDATKI

STAWKA zł/m<sup>2</sup>/m-c

STAWKA zł/m<sup>2</sup>/rok

Lata	2010	2011	2012	2013	2014
------	------	------	------	------	------



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Koszt bieżący	1,18	1,18	1,22	1,27	1,32
eksploatacji	14,16	14,16	14,64	15,24	15,84
W tym:					
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	0,73	0,73	0,78	0,84	0,90
Koszty wynajmującego	8,76	8,76	9,36	10,08	10,80
	0,45	0,45	0,44	0,43	0,42
	5,40	5,40	5,28	5,16	5,04
W złotych					
Lata	2010	2011	2012	2013	2014
Koszty remontów	<b>624.000</b>	<b>650.000</b>	<b>790.000</b>	<b>789.000</b>	<b>820.000</b>
w tym:					
Części wspólnej	357.000	400.000	460.000	529.000	600.000
Budynków gminy	115.000	110.000	100.000	60.000	30.000
Lokali gminnych	152.000	140.000	130.000	100.000	80.000
termomodernizacja	0	0	100.000	100.000	100.000
Inwestycje w zł	<b>60.000</b>	<b>2.040.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.

Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazuje tabela nr 10 i tabela nr 10.1.

Tabela 10

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH, KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

Przychód	2010	2011	2012	2013	2014
Powierzchnia lokali mieszkalnych i socjalnych ogółem w m <sup>2</sup>	14.260	13.256	12.356	11.816	11.456
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	12.534	11.530	10.630	10.090	9.730
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> /m-c (średnia)	2,88	3,06	3,48	4,17	4,64
Przychód roczny	<b>433.175</b>	<b>423.382</b>	<b>443.909</b>	<b>504.904</b>	<b>541.766</b>
Powierzchnia lokali socjalnych w m <sup>2</sup>	1.726	1.726	1.726	1.726	1.726
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,50	1,60	1,70	1,90	2,30
Przychód roczny	<b>31.068</b>	<b>33.139</b>	<b>35.210</b>	<b>39.353</b>	<b>47.638</b>
<b>RAZEM PRZYCHÓD</b>	<b>464.243</b>	<b>456.521</b>	<b>479.119</b>	<b>544.257</b>	<b>589.404</b>



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Koszty	2010	2011	2012	2013	2014
Stawka kosztów eksploatacji zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,18	1,18	1,22	1,27	1,32
Koszty eksploatacji /rok	201.922	187.705	180.892	180.076	181.463
Dochód/rok	262.321	268.816	298.227	364.181	407.941
Koszty remontów	624.000	650.000	790.000	789.000	820.000
Dotacja	361.679	381.184	491.773	424.819	412.059
Inwestycje	0	60.000	2.040.000	0	0
W tym dopłata	0	0	816.000	0	0

Tabela 10.1

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

Po uwzględnieniu współczynników windykacji

Przychód	2010	2011	2012	2013	2014
Powierzchnia lokali mieszkalnych i socjalnych ogółem w m <sup>2</sup>	14.260	13.256	12.356	11.816	11.456
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	12.534	11.530	10.630	10.090	9.730
Stawkę czynszu zł/m <sup>2</sup> (średnia)	2,88	3,06	3,48	4,17	4,64
Przychód roczny	<b>433.175</b>	<b>423.382</b>	<b>443.909</b>	<b>504.904</b>	<b>541.766</b>
Powierzchnia lokali socjalnych	1.726	1.726	1.726	1.726	1.726
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,50	1,60	1,70	1,90	2,30
Przychód roczny	31.068	33.139	35.210	39.353	47.638
<b>RAZEM PRZYCHÓD</b>	<b>464.243</b>	<b>456.521</b>	<b>479.119</b>	<b>544.257</b>	<b>589.404</b>
Współczynnik windykacji	0,70	0,70	0,75	0,80	0,80
Przychód roczny po uwzględnieniu windykacji	324.970	319.565	359.339	435.406	471.523
Koszty	2010	2011	2012	2013	2014
Stawka kosztów eksploatacji zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,18	1,18	1,22	1,27	1,32
Koszty eksploatacji	201.922	187.705	180.892	180.076	181.463
Dochód	123.048	131.860	178.447	255.330	290.060
Koszty remontów	624.000	650.000	790.000	789.000	820.000
Dotacja	500.952	518.140	611.553	533.670	529.940
Inwestycje	0	60.000	2.040.000	0	0

W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 5 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

**X. Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów**



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Chocianowie.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach,
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie od nabywcy w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
- przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego

Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne,

Zasób mieszkaniowy Gminy, który wyłączony zostaje ze sprzedaży :

L.p.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Chocianów ul. Dominiańska 6	8	283,20
2.	Chocianów ul. Fabryczna 17	8	257,25
3.	Chocianów ul. Zaułek Fabryczny 1	5	295,40
4.	Chocianów ul. Zaułek Fabryczny 3	14	747,01

Gmina Chocianów może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż lokalu sprzeczna będzie z interesem gminy.

Szacuje się, iż w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Chocianów sprzedaż dotyczyć może ok.30 lokali mieszkalnych. Szacunku liczby lokali mogących być przedmiotem zbycia dokonano w oparciu o wyliczenie średniej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania poprzedniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uwzględniając jednocześnie zmianę zasad w zakresie preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych.

**XI. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów.**



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w programie,
- 2) opracowywanie przez zarządzającego gminnym zasobem, krótkoterminowych - rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasoby gminy, umożliwiających skuteczną realizację programu,
- 3) skuteczną restrukturyzację zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy i wspólnotami mieszkaniowymi,
- 4) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 5) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
  - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
  - likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne) również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części,
- 6) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
- 7) podjęcie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu wykwaterowanie i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
- 8) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez :





WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY CHOCIANÓW NA LATA 2010 - 2014

- skuteczną windykację należności czynszowych,
- opracowanie zasad programu „przeciwdziałania groźbie eksmisji”,
- 9) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 10) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne,
- 11) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
- 12) adaptacje budynków niemieszkalnych na lokale socjalne.

W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:

- dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
- nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą,
- dopuszcza się partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
- zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
- inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.