

**UCHWAŁA NR VIII/13/2005
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU
z dnia 28.07.2005 r.**

**W sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Bieruń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami)

**RADA MIEJSKA W BIERUNIU
postanawia:**

1. Uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bieruń zgodnie z załącznikiem nr 1.
2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY
mgr Joanna Łabud

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU
mgr JAM WIECZOREK**

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIERUŃ

Rozdział I

ANALIZA AKTUALNEGO STANU MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BIERUŃ ORAZ PROGNOZA DOTYCZĄCA JEGO WZROSTU Z PODZIAŁEM NA LOKALE MIESZKALNE PEŁNOSTANDARDOWE I LOKALE SOCJALNE

§ 1.

1. Gmina Bieruń utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczza lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem lub oczekują na przydział lokalu socjalnego w oparciu o prawomocny wyrok sądu.
2. Stan zasobu mieszkaniowego miasta na dzień 31.12.2004r. przedstawia tabela nr 1.

§ 2.

1. Celem podjęcia działań zmierzających do wydzielenia zasobu lokali socjalnych wydziela się budynki, w których lokale zwolnione przez dotychczasowego najemcę przeznaczone będą na lokale socjalne.
2. Wykaz lokali, o których mowa w pkt. 1, obrazuje tabela nr 2.

§ 3.

Zakłada się, iż lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkolnych i placówkach oświatowych wynajmowane będą wyłącznie nauczycielom i pracownikom tych placówek na czas trwania stosunku pracy.

§ 4.

1. Przyjmuje się za celowe i konieczne zmniejszenie niedoboru lokali mieszkalnych, w szczególności lokali socjalnych i tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przez których rozumie się mieszkańców gminy, zakładając jednocześnie, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bieruń, następować będzie stały i w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim utworzony zostanie zasób lokali socjalnych.

2. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:
 - a/ nowe budownictwo komunalne,
 - b/ przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i lokale socjalne,
 - c/ adaptację budynków komunalnych na cele mieszkaniowe, w tym lokale socjalne,
 - d/ przekwalifikowania lokali mieszkalnych pełnostandardowych na lokale socjalne.
3. Prognozę zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, w okresie obowiązywania niniejszego programu, obrazuje tabela nr 3.

Rozdział II

STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BIERUŃ ORAZ ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCA ZE STANU TECHNICZNEGO

§ 5.

1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Bieruń napraw głównych i remontów bieżących w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny budynki te mogły, w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy obrazuje tabela nr 4.
3. Priorytetem przy realizacji remontów budynków i lokali będzie realizacja programu rewitalizacji wynikająca z przyjętej uchwały Rady Miejskiej w Bieruniu a równolegle realizacja polityki usuwania stanów awaryjnych zagrażających życiu bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynków.
4. Partycypacja Gminy Bieruń w remontach budynków stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, a w stosunku do budynków, gdzie miasto jest 100% właścicielem, do wysokości kwot przyjętych w budżecie gminy danego roku na ten cel.
5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, odrębnie w każdym kolejnym roku kalendarzowym, objętym niniejszym programem, w oparciu o wnioski składane przez zarządców nieruchomości.

6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
- a/ maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - b/ wytyczanie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy a także tworzenie ram działalności dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu,
 - c/ świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy.
7. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Bieruń, wynikająca ze stanu technicznego budynków, a także potrzeby remontowe lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń oddawanych w najem, przedstawia tabela nr 5.

Rozdział III

ANALIZA POTRZEB FINANSOWYCH I ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W ODNIESIENIU DO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BIERUŃ

§ 6.

Szacunkowe wielkości środków finansowych niezbędnych do zrealizowania założeń, wynikających z przyjętej polityki inwestycyjnej i remontowej, obrazuje tabela nr 6.

§ 7.

1. Finansowanie napraw głównych nieruchomości, stanowiących własność i współwłasność gminy, odbywać się będzie ze środków Gminy Bieruń ujętych w budżecie na dany rok kalendarzowy.
2. Źródła finansowania w kolejnych latach obejmują:
 - 1/ wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych,
 - 2/ wpływy z czynszów z najmu lokali użytkowych,
 - 3/ kredyty,
 - 4/ dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
 - 5/ inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu, będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.
4. Dopuszcza się, iż w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń, możliwe będzie

udzielanie pomocy dla wspólnot mieszkaniowych gdzie miasto posiada swoje udziały, poprzez współfinansowanie projektów remontowo-modernizacyjnych.

§ 8.

- 1 Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie, zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków, do wysokości środków finansowych określonych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały corocznie, zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a stawka czynszowa powinna kształtować się na takim poziomie, który umożliwi finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w stanie nie pogorszonym.
3. W przypadku utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się obniżenie kosztów zarządu, przy jednoczesnym podwyższeniu środków przeznaczonych na fundusze remontowe – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomością wspólną, przedstawia tabela nr 7.
5. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w programie, będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 7 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 zewnętrznych środków finansowych, mogą ulec wahaniom.
6. 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.

Rozdział IV

SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BIERUŃ

§ 9.

- 1 Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Bieruniu.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
 - prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali, tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. O wykup najmowanego lokalu nie mogą ubiegać się osoby, które zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami:
 - zajmują komunalne lokale wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń, jako lokale socjalne, a także lokale o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne,
 - najemcy lokali w budynkach wyłączonych ze sprzedaży z uwagi na fakt znajdowania się w budynkach, które z uwagi na stan techniczny, przeznaczone zostały do rozbiórki,
 - najemcy lokali w budynkach położonych w centrum miasta, a także w budynkach, gdzie znajdują się lokale użytkowe,
 - najemcy lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, znajdujących się w szkołach i placówkach oświatowych, położonych na terenie gminy
5. Wykaz nieruchomości o których mowa w pkt.5, podlegających wyłączeniu ze sprzedaży, obrazuje tabela nr 8
6. Przyjmuje się, iż w każdym roku kalendarzowym, objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, następować będzie sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych, zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców, a środki finansowe uzyskane ze sprzedaży przeznaczone będą na inwestycje związane z gospodarką mieszkaniową.
7. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji polityki dotyczącej zbywania lokali mieszkalnych, a także w celu zmniejszenia udziału gminy w kosztach remontów nieruchomości, stanowiących współwłasność, priorytetem przy sprzedaży lokali będzie zbywanie lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach, gdzie udział gminy jest mniejszy niż 80%.

Rozdział V

ZARZĄDZANIE LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BIERUŃ

§ 10.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji

i dokonywanie wszelkich 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 uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy prowadzone jest w sposób bezpośredni, poprzez gminę za pośrednictwem stosownego Wydziału Urzędu Miejskiego.
3. Zakłada się iż w okresie obowiązywania niniejszego programu, mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:
 - zarządzania budynkami komunalnymi,
 - zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
 - zarządzania budynkami, które przejmowane będą na stan gminy.
4. Za cel opracowania, przewidywanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń, dopuszczając równocześnie w przyszłości możliwość wyboru innego podmiotu zarządzającego w drodze postępowania przetargowego na zasadach określonych w odrębnych przepisach prawa.

Rozdział VI

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 11.

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń, wynikające z niniejszego programu.
2. 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.
3. 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 .

§ 12.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla mieszkaniowego zasobu gminy:
1/ czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe,
2/ czynsz za lokale socjalne.
2. Szczegółowe zasady polityki czynszowej, w szczególności wysokość stawek czynszowych, zasady ich ustalania i zmian realizowane są zgodnie z zasadami wynikającymi z niniejszej uchwały.

§ 13.

Wzajemne obowiązki wynajmującego i najemcy, w zakresie utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym, realizowane są zgodnie z przepisami Rozdziału 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późn. zm.

§ 14.

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustalone są Zarządzeniem Burmistrza Miasta Bierunia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Bieruń

§ 15.

Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w § 12 mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

§ 16.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 17.

Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz tabelę oczynszowania, o której mowa w § 18 pkt.1 uchwały, która określa czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu- tabela nr 9.

§ 18.

1. Wprowadza się zróżnicowane stawki czynszowe dla poszczególnych lokali mieszkalnych , które ustalone będą w oparciu o tabelę oczynszowania lokali mieszkalnych.
2. Zapisy pkt. 1. nie mają zastosowania w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach

mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące centralne ogrzewanie, zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.

§ 19.

Ustala się, iż czynsz najmu dla lokali, tzw. „wolnostanów”- czyli lokali zwolnionych przez dotychczasowego najemcę i podlegających ponownemu zasiedleniu - odpowiadać będzie wysokości czynszu ustalonego przez Burmistrza Miasta w oparciu o § 14.

§ 20.

Czynsz najmu i innych opłat za lokale, wymienione w § 12, płacony jest z góry do 10- dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez wynajmującego rachunek.

§ 21.

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie 3% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w pkt.1, jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki, wg wzoru określonego zarządzeniem Burmistrza Miasta, oraz zadeklarowania dochodów gospodarstwa domowego odpowiednio jak dla dodatków mieszkaniowych.
3. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w uchwale Rady Miejskiej w Bieruniu, uchwalonej w oparciu o art.21 ust.1 pkt.2 i ust.3 pkt.1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział VII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZAJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIERUŃ

§ 22.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się, w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1/ wypowiedanie umów najmu osobom zajmującym lokale komunalne w budynkach stanowiących współwłasność gminy gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny – celem tego działania będzie racjonalizacja prywatyzacji zasobu mieszkaniowego,

- 2/ weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3/ wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów, jakimi są:
 - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczanie, na czas jego trwania, lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego,
 - likwidacja dysproporcji pomiędzy 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, świadczenia),
 - zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,
- 4/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art.11 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- 5/ opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie, stanowiącym własność Gminy Bieruń,
- 6/ pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTKIEJ
w BIERUNIU
Inż. JAN WIECZOREK

UZASADNIENIE

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31 poz.266 z 2005r.) w art. 21 ust.1 pkt.1 nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program ten zawierać ma dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobów gminy, określać potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu, przewidywać środki finansowe na utrzymanie tego zasobu, a także określić politykę gminy w zakresie czynszów i sprzedaży lokali.

Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowić mają podstawę do działania dla władz miasta w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego.

Mając na uwadze zapisy ustawy zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU
mgr. JAN WŁECZOREK

WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BIERUŃ W/G STANU NA DZIEŃ 31-12-2004r

	Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy	Z tego w budynkach		Lokale socjalne		
		Komunalnych	Wspólnoty mieszkaniowe	Ogółem	Z tego w budynkach	
					Komunalnych	Wspólnot mieszkaniowych
ilość lokali	169	81	88			
p.u m ²	7.967,82	3.750,25	4.217,55			

Tabela Nr 2

WYKAZ BUDYNKÓW, W KTÓRYCH LOKALE MIESZKALNE PRZEZNACZONE ZOSTANĄ NA LOKALE SOCJALNE

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Stan prawny budynku
1	Wawelska 55	3	własność
2	Jagielly	6	własność
RAZEM		9	

Tabela Nr 3

WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BIERUŃ (PROGNOZA ZMIAN)

Lata	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Liczba lokali mieszkalnych w najmie szt.	169	170	173	171	175	175
pow. użytkowa m ²	7.967,82	8.017,82	8.156,72	8.056,72	8.256,72	8.256,72
w tym :						
Liczba lokali pełnostandard. szt.	10	10	12	14	18	24
pow. użytkowa m ²	415,81	415,81	520,00	600,00	750,00	1 150,00
Liczba lokali socjalnych szt.	0	0	2	4	10	12
pow. użytkowa m ²	0,00	0,00	80,00	150,00	450,00	530,00

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU
inż. JAN WIECZOREK

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BIERUŃ

I. Wiek budynków

łącznie budynki wspólnot z udziałem gminy + budynki 100% gminy

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1910	11	20,37%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	6	11,11%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	1	1,85%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	21	38,89%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	4	7,41%
6	Wybudowane w latach 1971-1980	1	1,85%
7	Wybudowane po 1980	10	18,52%
	RAZEM	54	100,00%

II. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	Sztuki	Udział procentowy w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	37	21,89%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	84	49,70%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	40	23,67%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	8	4,73%
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie usytuowane w budynkach zakwalifikowanych do rozbioru ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
	RAZEM		169	100%

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU

inż. JAN WIECZOREK

POTRZEBY REMONTOWE BUDYNKÓW GMINY BIERUŃ W LATACH 2005-2010

Lp.	Rodzaj robót	Podział kosztów remontów na lata (w zł)						Ogółem	
		2005	2006	2007	2008	2009	2010		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
I	Investycje	10 000,00	0,00	50 000,00	200 000,00	200 000,00	0,00	460 000,00	
II	Remonty i modernizacje								
1	Termorenowacja budynków	33 500,00	40 000,00	42 000,00	23 000,00	25 000,00	25 000,00	188 500,00	
2	Roboty dekarско-błacharskie	0,00	15 000,00	10 000,00	10 000,00	15 000,00	20 000,00	70 000,00	
3	Remonty instalacji wod-kan	8 000,00	10 000,00	11 000,00	12 000,00	13 000,00	14 000,00	68 000,00	
4	Remonty inst gazowej	0,00	5 000,00	6 000,00	5 000,00	4 000,00	5 000,00	25 000,00	
5	Remonty instalacji elektrycznej	8 000,00	10 000,00	12 000,00	12 000,00	13 000,00	14 000,00	69 000,00	
6	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	0,00	10 000,00	15 000,00	15 000,00	5 000,00	5 000,00	50 000,00	
7	Remonty mieszkań "włóknostanów"	73 000,00	60 000,00	60 000,00	65 000,00	65 000,00	70 000,00	393 000,00	
8	Roboty murarskie i posadzkarskie	17 000,00	10 000,00	12 000,00	12 000,00	10 000,00	5 000,00	66 000,00	
9	Indywidualna wymiana stolarki	10 000,00	10 000,00	10 000,00	8 000,00	10 000,00	12 000,00	60 000,00	
10	Roboty malarskie klatek	13 000,00	15 000,00	10 000,00	13 000,00	12 000,00	12 000,00	75 000,00	
	RAZEM	172 500,00	185 000,00	238 000,00	375 000,00	372 000,00	182 000,00	1 524 500,00	

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU

Inż. JACEK WĘSZOREK

WIELKOŚĆ ŚRODKÓW FINANSOWYCH WYNIKAJĄCYCH Z PRZYJĘTEJ POLITYKI REMONTOWEJ GMINY BIERUŃ W LATACH 2005 - 2010

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów (w zł)	Termomodernizacja (w zł)	Koszty modernizacji i remontów (w zł)	Razem poz. 2+5	Koszty inwestycji (w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi		
							Koszt bieżącego utrzymania (eksploatacja) w zł	Konserwacja + remonty bieżące w zł	Razem (w zł) (8+9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2005	154 000,00	129 000,00	33 500,00	162 500,00	316 500,00	10 000,00	58 299,00	50 975,00	109 274,00
2006	154 000,00	145 000,00	40 000,00	185 000,00	339 000,00	0,00	60 000,00	55 000,00	115 000,00
2007	154 500,00	146 000,00	42 000,00	188 000,00	342 500,00	50 000,00	62 000,00	65 000,00	127 000,00
2008	155 000,00	152 000,00	23 000,00	175 000,00	330 000,00	200 000,00	63 000,00	70 000,00	133 000,00
2009	155 500,00	147 000,00	25 000,00	172 000,00	327 500,00	200 000,00	64 000,00	80 000,00	144 000,00
2010	156 000,00	157 000,00	25 000,00	182 000,00	338 000,00	0,00	65 000,00	85 000,00	150 000,00
Ogółem	929 000,00	876 000,00	188 500,00	1 064 500,00	1 993 500,00	460 000,00	372 299,00	405 975,00	778 274,00

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU

mgr. JAN WIECZOREK

PROGNOZOWANE POTRZEBY W ZAKRESIE WYDATKÓW NA UTRZYMANIE I REMONTY ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w latach (w zł)				
		2005	2006	2007	2008	2009
1	Koszty eksploatacji	154 000,00	154 000,00	154 500,00	155 000,00	155 500,00
2	Koszty remontów	162 500,00	185 000,00	188 000,00	175 000,00	172 000,00
3	Koszty wspólnot mieszkaniowych	109 274,00	115 000,00	127 000,00	133 000,00	144 000,00
4	Koszt inwestycji	10 000,00	0,00	50 000,00	200 000,00	200 000,00
	RAZEM :	435 774,00	454 000,00	519 500,00	663 000,00	671 500,00
						488 000,00

PRZEWODNICĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU

mgr. JAN WIECZOREK

WYKAZ BUDYNKÓW, W KTÓRYCH ZNAJDUJĄ SIĘ LOKALE MIESZKALNE WYŁĄCZONE ZE SPRZEDAŻY

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Stan prawny budynku
1	Spiżowa 1	2	własność
2	Spiżowa 2	4	własność
3	Rynek 17	5	własność
4	Wawelska 26	5	własność
5	Jagiełły 47 - 53	4	własność
6	Jagiełły 80 - 82	3	własność
7	Jagiełły 84	5	własność
8	Jagiełły 86	1	własność
9	Warszawska 396	3	własność
10	Ściernie ul. Kamienna 17	1	własność
11	Czarnuchowice ul. Mielęckiego	2	własność
12	Bijasowicka 58	2	własność
13	Warszawska 292	4	własność
14	Węglowa 11	2	własność
	RAZEM	43	

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU

inż. JAN WĘCZOREK

TABELA OCZYNSZOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza %	Strefa w mieście centralna	Strefa w mieście peryferyjna	Usytuowanie budynku korzystne ¹	Usytuowanie budynku niekorzystne ²	Stan techniczny budynku ponad przec. ³	Stan techniczny budynku poniżej przec. ⁴	Usytuowanie mieszkania w budynku korzystne ⁵	Usytuowanie mieszkania w budynku niekorzystne ⁶
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Mieszkanie o współczesnym standardzie (z CO)	100	110	90	+10	-10	+10	-10	+10	-10
1. Wszystkie urządzenia (bez gazu)	87								
2. Wszystkie urządzenia (bez CO)	86								
3. Z łazienką i WC bez CO i gazu	73								
4. Tylko z WC lub łazienką	59								
5. Tylko z wod.-kan.	45								
6. Bez wod.-kan.	31								

1. Korzystne usytuowanie budynku, np. cicha ulica, zieleń
2. Niekorzystne usytuowanie budynku, brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od komunikacji miejskiej
3. Budynki zabrane o wysokim standardzie pierwotnym
4. Budynki o dużym stopniu zniszczenia, bardzo dawno nie remontowane
5. Mieszkania usytuowane na 1 lub 2 piętrze w budynkach bez windy, naświetlone, z widokiem na korzystne otoczenie
6. Mieszkania na parterach lub ma 3 i wyższym piętrze bez windy, ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie (uciążliwy zakład przemysłowy, podwórze, studnie itd.)

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w BIERUNIU

mgr. JAN WIECZOREK

Wieloletni
Program Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Bieruń
w latach 2005 – 2010
(CZĘŚĆ OPISOWA)

Opracowanie wykonane przez:
Ogólnopolskie Stowarzyszenie Ekspertyz
I Analiz Nieruchomości
z siedzibą w Katowicach

Bieruń ,maj 2005r.

Uwagi wstępne- wprowadzenie do uchwały

Bieruń miasto otwarte dla inwestorów.

Powierzchnia: 40 km²

Położenie: na pograniczu Pagórków jaworznickich, Górnej Wisły i Równiny Pszczyńskiej, nad rzeką Gostynią, Wisłą i Przemszą.

Gmina Bieruń graniczy z województwem małopolskim. Na obszarze 40,31 km² mieszka 19.992 tys. osób (stan na dzień 31.12.2004r.).

Gęstość zaludnienia wynosi 497 osób na km².

Bieruń- jest miastem położonym na południowo- wschodniej części województwa śląskiego, w rozległych dolinach lewobrzeżnych dopływów Wisły, na trasach komunikacyjnych Tychy- Oświęcim i Mysłowice- Pszczyna.

Znaczną część granic miasta wyznaczają rzeki: Wisła, Przemsza, Mleczna oraz Gostynka. Przebieg granic Bierunia w obecnym kształcie prawnym został ustalony w 1991r. Zmiany polegają na włączeniu do Bierunia tylko części jego historycznych terenów o powierzchni ok. 11ha i miały miejsce w 2000 r.

Na koniec grudnia 2000r. Powierzchnia gminy wynosiła 4.031 ha, którą zamieszkiwało 20.400 osób.

Bieruń wspólnie z Łędzinami, Imielinem, Bojszowami oraz Chełmem Śląskim tworzy powiat ziemski. Siedziba Starostwa oraz znaczna część agend powiatowych znajduje się w Bieruniu, który jest największa, pod względem liczby mieszkańców, powierzchni oraz zgromadzonego potencjału, gminą powiatu.

Na obszarze Bierunia znajdują się duże złoża węgla kamiennego eksploatowane przez kopalnie „Piaś” i „Ziemowit”. W wyniku włączenia w struktury kopalni „Piaś”, kopalni „Czeczott” powstała największa pod względem wydobywania kopalnia w Europie.

Na terenie Bierunia występują bogate złoża kruszyw żwiru i piasku. Złoża te ze względu na ochronę środowiska nie są eksploatowane.

Cechą charakterystyczną Bierunia jest występowanie dwóch skupisk miejskich: Bierunia Starego i Bierunia Nowego. Są one oddalone od siebie o ok. 7km.

Poza skupiskami miejskimi obszar gminy uzupełniają cztery miejscowości wiejskie: Ściernie, Bijasowice, Jajosty i Czarnuchowice.

Położenie gminy na ważnych szlakach komunikacyjnych miało bezpośredni wpływ na rozwój miasta i lokalizację na jego obszarze potencjału gospodarczego. Oprócz przemysłu wydobywczego, występują tu również: przemysł chemiczny, reprezentowany przez Zakład tworzyw sztucznych „ERG- Bieruń” S.A. oraz przemysł spożywczy reprezentowany głównie przez Spółkę DANONE i Okręgową Spółdzielnię Mleczarską– Bieruń.

Niewielka gęstość zaludnienia wynosząca 506 osób na km², liczne rzeki i potoki, duże skupiska leśne oraz zachowane w dobrym stanie zabytki, stanowią o walorach krajobrazowych i turystycznych Bieruń.

W mieście zarejestrowanych jest ponad 1700 podmiotów gospodarczych. Bieruń jest obecnie miastem przemysłowo- rolniczym. Tereny przemysłowe zajmują ok. 10% powierzchni gminy. Gmina Bieruń graniczy między innymi z Oświęcimiem i Tychami. Mieszkańcy tych miast, jak i terenów sąsiednich, są licznie reprezentowani wśród pracowników wszystkich przedsiębiorstw i podmiotów gospodarczych, działających na terenie gminy.

Rozpoczęcie prac nad formułowaniem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń poprzedziła analiza możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę oraz dyskusja nad sposobem realizacji tego zadania.

Konstytucja RP (art. 75) oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada 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)).

Realizacja tego zadania powinna umożliwić mieszkańcom swobodne pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym. Działania gminy winny być zatem kierowane 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 powinny 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 wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów, również ograniczonych ,
- pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych, w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych,

- Działania organizacyjne, polegające na:
 - uproszczeniu procedur wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych,
 - 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 niewystarczających środków, pochodzących głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomagania części mieszkańców miasta (niekoniecznie najbiedniejszych) ze środków finansowych gminy,
- Wspomaganie utrzymania zasobów stanowiących współwłasność miasta poprzez:
 - pomoc właścicielom budynków mieszkalnych z lokatorami uprawnionymi do płacenia czynszu, w wysokości nie odpowiadającej kosztom utrzymania stanu technicznego budynku na wymaganym poziomie (skutek przydzielenia w drodze decyzji administracyjnych mieszkań w cudzej własności),
 - wypłacanie dodatków mieszkaniowych.

Program obejmuje również kierunki działań Gminy podejmowane w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty przy wykorzystaniu innego zasobu.

Stosowanie do przepisu art. 20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w skład zasobu mieszkaniowego wchodzi lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność i współwłasność miasta, a także lokale będące w posiadaniu samoistnym komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego, utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy i poprawę jego stanu technicznego to przychody z czynszów za lokale mieszkalne oraz dodatkowe środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Zaległości remontowe winny być realizowane poprzez skuteczniejsze działania zarządzającego zasobem i jego zaangażowanie w zakresie bieżących remontów zasobu. 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 jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenie ram działalności dla jednostek organizacyjnych, odpowiedzialnych 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, realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

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 2005 r.), w sytuacji, gdy Gmina Bieruń nie posiada lokali socjalnych koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy budynku mieszkalnego z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne lub przekwalifikowanie już posiadanych lokali o niższym standardzie na lokale socjalne. Potrzeba taka wynika z obowiązku zapewnienia przez gminę lokali socjalnych osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do otrzymania lokalu socjalnego – art. 14 w/cytowanej ustawy. Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie

Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2004 Nr 64, poz. 593 z późn. zm) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- obłożnie chorzy,
- emeryci renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadające status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, właścicielom przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi, jaki właściciel może otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem do płacenia którego jest obowiązany lokator, jeżeli nadal zamieszkuje w lokalu właściciela.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych, jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nie oznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia bowiem wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny. Często to rozpraszanie lokali socjalnych stwarza tym osobom szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwia integrację społeczną.

Rozproszenie lokali socjalnych, wśród innych lokali komunalnych, zapewni najemcom lokali socjalnych uczestniczenie w normalnym życiu społecznym.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie.

Właściciele lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności w danej nieruchomości tworzą wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzenia budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali.

Praktyka wykazała, że znaczne rozproszenie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie działań polegających na wyprowadzeniu własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Ograniczenie ilości wspólnot z udziałem Gminy Bieruń jest uzasadnione faktem, że gospodarowanie (ustalenie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalenie planów gospodarczych) gminnymi udziałami w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli gminy, albowiem są sytuacje - o których mowa w art.23 ust.2a ustawy o własności lokali – kiedy to Gmina ma jeden głos przy podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali.

Sprzedaż lokali mieszkalnych przez gminę nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Realizacja tych celów jest możliwa

Oznacza 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, może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu.

Należy natomiast mieć na uwadze, że w takich przypadkach obowiązują inne okresy wypowiedzenia czynszu.

Można podsumować iż tylko podwyżka czynszu o 10%, w stosunku do już obowiązującego, umożliwia właścicielowi bezkolizyjne wypowiedzenie czynszu w krótkim, bo 1 – miesięcznym okresie wypowiedzenia i bez konieczności przedstawiania kalkulacji.

Należy ponadto 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 przychodami z czynszów.

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 wszelkich 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 o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. nr 80 poz.903), w których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu, lub zarządcy na takich samych prawach, jak właściciele lokali wyodrębnionych.

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń.

Zadaniem podstawowym gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych.

Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych.

Gmina podejmuje działania umożliwiające:

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:

- nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane samodzielnie przez gminę,
- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- przeznaczenie terenów gminy pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi gmina podejmie współpracę.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym:

- opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Bieruń,
- podjęcia działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

W zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przyjmuje się następujące kierunki działań:

- współpraca z gminami ościennymi dla realizacji budownictwa mieszkaniowego,
- wspieranie realizacji inwestycji w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych.