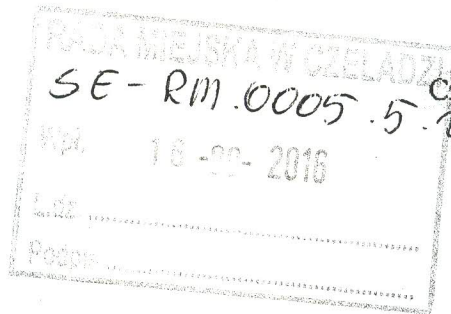


Wojciech P. [redacted]
ul. Matejki [redacted]
41- 253 Czeladź
tel. [redacted]

Beata P. [redacted]
ul. Prusa [redacted]
41- 253 Czeladź
tel. [redacted]

miejsce zamieszkania oraz adres
do korespondencji osób reprezentujących
grupę podmiotów wnoszących petycję



Czeladź, dn. 12.09.2016 r.



**BURMISTRZ GMINY CZELADŹ
RADA MIEJSKA GMINY CZELADŹ**

PETYCJA

w sprawie: dokonania przez Radę Miejską stosownej zmiany w uchwale nr XXIV/ 332/ 2016 z dnia 28 kwietnia 2016 r. określającej zasady sprzedaży nieruchomości zabudowanych domkami fińskimi i wyrażenia zgody przez Pana Burmistrza Gminy Czeladź na zwiększenie bonifikaty przy sprzedaży domków fińskich wraz z gruntem

Wszyscy najemcy lokali mieszkalnych przy ulicach: Matejki, Prusa, Stawowej w Czeladzi, wnioskujemy o stosowną zmianę zapisów uchwały nr XXIV/ 332/ 2016 z dnia 28 kwietnia 2016 r. określającej zasady sprzedaży nieruchomości zabudowanych domkami fińskimi i wyrażenie zgody przez Pana Burmistrza na zwiększenie bonifikaty przy sprzedaży domków fińskich wraz z gruntem

UZASADNIENIE

Na skutek upływu czasu nastąpiło techniczno- użytkowe i fizyczne zużycie nieruchomości zabudowanych przy ul. Matejki, Prusa, Stawowej. Budynki jednorodzinne o drewnianej konstrukcji posadowione na murowanych fundamentach są stare (sprzed 1950 r.), grunt nie jest uzbrojony w podstawowe media.

„ Istniejący stan techniczny domków fińskich w zarządzie ZBK, przedstawia się jako niezadowolający lub zły. Elementy konstrukcyjne i inne elementy (stolarka okienna i drzwiowa, elewacje, instalacje techniczne w tym wodno- kanalizacyjna i elektryczna, pokrycie dachowe itp.) wymagają naprawy lub wymiany. Należałoby podjąć następujące działania: prace remontowo- modernizacyjne przeprowadzać kompleksowo, co zapobiegnie dewastacji i pogorszeniu stanu technicznego czyli spadku ich wartości”.

W rzeczywistości, jako wieloletni najemcy nieustannie wykonujemy remonty i modernizacje we własnym zakresie i na własny rachunek. Zostaliśmy za to „ukarani” wysokimi kosztami wykupu. Ustalenia dotyczące sprzedaży nieruchomości zabudowanych domkami fińskimi mają dla nas charakter dyskryminujący i łamiący zasady sprawiedliwości społecznej. Bonifikata przy sprzedaży lokalu mieszkalnego obejmuje cenę lokalu i cenę udziału w prawie własności gruntu, co w tym przypadku zostało pominięte.

Uchwała nr LXVI/ 983/ 2014 z dnia 7 kwietnia 2014 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź na lata 2014- 2018, jasno określiła przedmiot działań ZBK- zabezpieczenie eksploatacji budynków komunalnych i terenów przydomowych (**załącznik nr 1**) oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź z precyzyjnym opisem (**załącznik nr 2**).

Ustalenia uchwały nr XXIV/ 332/ 2016 nie są spójne z Wieloletnim Programem i nie działają na korzyść mieszkańców, a przecież jednym z celów Strategii Rozwoju Miasta Czeladź na lata 2016- 2023 jest „miasto przyjazne, spokojne, w którym dobrze się mieszka”.

Wobec powyższego, prosimy Pana Burmistrza i Radę Miejską o pochylenie się nad tym problemem, wnikliwie i etyczne rozpatrzenie naszej petycji i przekazanie nam wyczerpujących, konkretnych argumentów i ustaleń dotyczących przedmiotowej sprawy na wskazane wyżej adresy

mieszkańcy ulic Matejki, Prusa i Stawowej

My niżej podpisani, jako grupa podmiotów wnosząca petycję, wskazujemy osoby nas reprezentujące:

1. Wojciech [REDACTED]
ul. Matejki [REDACTED]
41-253 Czeladź

2. Beata [REDACTED]
ul. Prusa [REDACTED]
41-253 Czeladź

miejsce zamieszkania oraz adres do korespondencji

Miejsca zamieszkania i podpisy grupy podmiotów wnoszących petycję:

↑ *decyzja nr LXVI/1983/2014 z dn. 7 kwietnia 2014 r.*
w sprawie przyjęcia wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
zasobem Gminy Heladki na lata 2014-20

Przedmiotem działania Zakładu Budynków Komunalnych jest wykonywanie w imieniu gminy uprawnień właścicielskich w zakresie czynności zwykłego zarządu nieruchomościami gruntowymi, budynkowymi oraz lokalami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy lub pozostającymi w jej wyłącznej dyspozycji, które zostały mu przekazane w zarząd i administrację, a także w stosunku do wszystkich komunalnych lokali mieszkalnych gminy usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Do czynności tych należy w szczególności:

- zarządzanie zasobem i bieżące administrowanie poprzez:
 - zapewnianie właściwej gospodarki finansowej,
 - zapewnianie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - zapewnianie właściwej gospodarki energetycznej,
 - bieżące administrowanie nieruchomościami,
 - utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym,
- zawieranie i rozwiązywanie umów najmu, podnajmu i użyczenia lokali mieszkalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali użytkowych, łącznie z wprowadzaniem zmian w obowiązujących umowach, zgodnie z przepisami ustanowionymi odrębnie;
- zawieranie i rozwiązywanie umów dzierżawy zarządzanych nieruchomości bądź ich części wraz z wprowadzaniem zmian w obowiązujących umowach, zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami prawa;
- naliczanie, pobieranie, waloryzowanie kaucji zabezpieczających pokrycie
- należności z tytułu najmu lokali przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu oraz ich rozliczanie w przypadku opróżnienia lokalu lub jego wykupu;
- naliczanie, pobieranie, waloryzowanie czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz windykacja zaległych opłat za używanie lokali;
- prowadzenie obsługi mieszkańców w sprawach związanych z najmem i dzierżawą zarządzanych lokali i nieruchomości gruntowych;
- nadzór nad prowadzonymi inwestycjami w zakresie gospodarki nieruchomościami gminnymi;
- wykonywanie w imieniu gminy ustawowych zadań wynajmującego i wydzierżawiającego względem najemców i dzierżawców, w tym przeprowadzanie napraw i remontów obciążających wynajmującego w okresie trwania najmu;
- przeprowadzanie napraw i remontów lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy po zakończeniu najmu;
- wykonywanie trwałego zarządu nad przekazanymi nieruchomościami;
- zawieranie z zakładami specjalistycznymi umów w zakresie dostawy energii elektrycznej i ciepłej, wody, gazu i innych mediów;
- wykonywanie innych zadań zleconych przez gminę.

Decyzje w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących nabywania i zbywania własności, inwestycji, finansowania i dysponowania zasobem pozostają w kompetencji burmistrza i rady miejskiej.

Wg stanu na dzień 31.12.2013r. Zakład Budynków Komunalnych zarządza zasobem mieszkaniowym, na który składa się 2 259 lokali mieszkalnych ogółem o łącznej powierzchni użytkowej 96.023,22 m², w tym:

- 468 lokali o powierzchni 18.772,74 m² w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 108 lokali o powierzchni 4.056,38 m² w budynkach pozostających w dyspozycji gminy, oraz 1.683 lokale o powierzchni 73.194,10 m² w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, tj. we wspólnotach mieszkaniowych z zarządem sprawowanym przez:

- CTBS sp. z o.o. - 1.634 lokale o powierzchni 71.146,29 m²

Zalaszewik nr 1

Wnioś nr LXVI/983/2014 z dn. 7 kwietnia 2014 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź na lata 2014-2018

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź.

2014-2018

Posiadany przez Gminę Czeladź zasób mieszkań czynszowych jest zróżnicowany pod względem stanu technicznego adekwatnie do sposobu użytkowania i standardu wyposażenia w instalacje sanitarno-techniczne w podziale na mieszkania socjalne i pozostałe lokale komunalne. Czynniki mającymi wpływ na stan zasobu są m.in. wiek budynku, konstrukcja, sposób wykonania i użytkowania, zużycie techniczne oraz funkcjonalne poszczególnych budynków.

Tabela Nr 3 – STRUKTURA WIEKOWA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

	Sprzed 1950	1950-1975	1975-1995	Po 1995	ŁĄCZNIE
Lokale socjalne	190	0	0	22	212
Pozostałe lokale komunalne	29	1941	40	37	2047
Zasób mieszkaniowy ogółem	219	1941	40	59	2259
Udział % w zasobie	9,7%	85,9%	1,7%	2,7%	100%

Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Lokale w budynkach sprzed 1950r., niejednokrotnie ponad 100-letnich, stanowią głównie zasób lokali socjalnych wynajmowanych na czas określony o największym stopniu zużycia naturalnego. Zarówno struktura wiekowa budynków, jak i niewłaściwy sposób użytkowania lokali przez najemców, mają bardzo niekorzystny wpływ na efektywność gospodarowania przez Gminę tym zasobem. Większość budynków wymaga przeprowadzenia remontów kapitalnych, napraw i wymiany elementów konstrukcyjnych oraz wyposażenia. Większość tego zasobu wymaga wymiany bądź remontu dachów oraz remontu przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych. Wymiany wymagają przestarzałe i wyeksploatowane instalacje sanitarno-techniczne, a w szczególności instalacja elektryczna, niedostosowana do obowiązujących aktualnie norm energetycznych oraz węglowe piece grzewcze. Lokale w tych budynkach wymagają ulepszenia poprzez doposażenie co najmniej w ustęp spłukiwany i łazienkę. Ogólny stan techniczny tej części zasobu należy sklasyfikować jako dostateczny – do remontu kapitalnego.. Do grupy tej należy zaliczyć także 15 z 26 domków fińskich stanowiących własność Gminy. Zły stan techniczny domków przy Stawowej, Matejki i Prusa wynika głównie z podjętej w latach 80-90 decyzji o przeznaczeniu ich do wyburzenia pod nieaktualne obecnie inwestycje miejskie. Domki te wymagają przeprowadzenia przez wynajmującego kosztownych remontów. Ich najemcy nie wykazują zainteresowania przeniesieniem się do oferowanych przez Gminę lokali zamiennych, w związku z czym niezbędne jest podjęcie działań umożliwiających wyodrębnienie własności poszczególnych nieruchomości i ich zbycie na rzecz mieszkańców. W grupie budynków sprzed 1950r. znajdują się 3 budynki niezamieszkałe (przy Ciasnej 4, Grodzieckiej 92 i Bytomskiej 70) i niezdatne do zamieszkania ze względu na awaryjny stan techniczny, zagrażający katastrofą budowlaną. Remont kapitalny tych budynków jest ekonomicznie nieuzasadniony, w związku z czym należy zakwalifikować je do rozbiórki lub sprzedaży w istniejącym stanie.

W grupie budynków do kapitalnego remontu przeważa mieszkaniowy zasób Gminy stanowiący własność Miasta oraz budynki o nieuregulowanym stanie prawnym byłych właścicieli prywatnych. Budynki wymagające rozbiórki stanowią 100% własność Gminy.

Stan techniczny lokali w budynkach wybudowanych w latach 1950-1995, tworzących głównie zasób pozostałych lokali komunalnych, należy sklasyfikować ogólnie jako dostateczny – wymagający napraw głównych lub bieżących. Za sprawą wieloletniego prawidłowego gospodarowania tym zasobem,

Załącznik nr 2