

**UCHWAŁA NR XXIII/193/08
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH
z dnia 12 września 2008 roku.**

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Krzepice na lata 2008 – 2013”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Krzepicach
uchwała, co następuje:**

§ 1

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2008 – 2013” zwany dalej „Programem” w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr XXIII/239/2004 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 19 października 2004 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2004-2008”.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

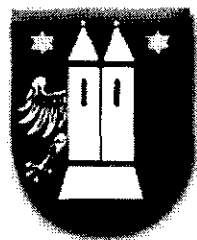
mgr Bogdan Napieraj

RADCA PRAWNY

mgr Bogusława Raczewska-Cer

**RADA MIEJSKA
w KRZEPICACH**
ul. Gagarina 11, tel. 42-74-10-01
42-100 KRZEPICE

Załącznik do Uchwały
Rady Miejskiej Nr XXIII/193/08
Rady Miejskiej w Krzepicach
z dnia 12 września 2008 r.



Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2008-2013

KRZEPICE 2008

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie.....	3
I. Ocena sytuacji mieszkaniowej w Gminie Krzepice.....	3
1. Potrzeby mieszkaniowe w gminie Krzepice.....	3
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Krzepice w dniu 31.12.2007 roku.....	4
3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Krzepice w dniu 31.12.2007 roku...5	
4. Wyposażenie techniczne lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.....	6
II. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Krzepice.....	10
1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w poszczególnych latach 2008 – 2013.....	10
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w poszczególnych latach 2008 – 2013.....	10
III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.....	12
1. Analiza potrzeb mieszkaniowych na lata 2008 – 2013.....	12
2. Plan remontów i modernizacji na lata 2008 – 2013.....	14
IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	17
V. Zasady polityki czynszowej.....	17
VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach.....	19
VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	19
VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.....	20
IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	21

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Krzepice (zwany dalej wieloletnim programem) jest dokumentem stanowiącym wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu.

Wymóg uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Program ten jest podstawą do ustalania stawek czynszu za najem lokali komunalnych. Czynsz powinien być głównym źródłem pokrycia kosztów eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy oraz źródłem finansowania działań remontowych i modernizacyjnych.

Kolejnym zadaniem wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania tym zasobem. Od jakości usług świadczonych przez zarządzającego zależy, bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania, jak również komfort zamieszkiwania. Program ten dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W trakcie przygotowania niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały:

Akty prawne regulujące tematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483)
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. Z 2001 r. Nr 142, poz. 1591- tekst jednolity, z późn. zm)
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z późn. zm)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85 z 1994 r., poz. 388 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 46, poz. 543 z 2000 r.)
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 9 z 1997 r., poz. 43 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 155 z 1998 r., poz. 1014 z późn. zm.)

I. OCENA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W GMINIE KRZEPICE

1. Potrzeby mieszkaniowe w gminie Krzepice na dzień 31.12.2007 roku

W 2007 roku w gminie było 77 mieszkań komunalnych, o powierzchni użytkowej 3203,39 m², zamieszkałych przez 156 osób. Wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania wynosił 41,60 m², a przeciętna powierzchnia na osobę wynosiła 20,53 m²/osobę. Wskaźnik ilości osób przypadających na jedno mieszkanie wynosił 2,02 osoby/lokal. Przedstawione wskaźniki dotyczące sytuacji mieszkaniowej obejmują również zasoby, które w chwili obecnej nie nadają się do użytkowania ze względu na zły stan techniczny lub wysokie koszty remontu.

Według stanu na dzień 31.12.2007 roku na wynajem mieszkania z zasobów komunalnych, oczekują 29 gospodarstwa domowe. Ilość tą określono na podstawie złożonych podań dotyczących najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela 1. Potrzeby mieszkaniowe na dzień 31.12.2007 roku

Wyszczególnienie	Razem Gmina Krzepice
1. Gospodarstwa domowe oczekujące na wynajem mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego ogółem:	29
- wykwaterowania z budynków do rozbiórki, remontu, modernizacji lub z lokali niemieszkalnych,	-
- trudne warunki mieszkaniowe i brak mieszkania	28
- uprawnienia na podstawie orzeczenia sądowego,	1
- uprawnienia do lokalu socjalnego,	-
- zamiana lokalu,	-
- inne.	-

Z powyższego zestawienia wynika, że największą grupę potrzeb mieszkaniowych stanowią potrzeby z tytułu trudnych warunków mieszkaniowych lub braku własnego mieszkania.

Średniorocznie ok. 5 rodzin posiada kwalifikację do wynajmu mieszkania z zasobów komunalnych, a realizowane jest do 20 % tej wielkości (tj. 1 mieszkanie).

Tabela 2. Potrzeby mieszkaniowe i ich realizacja w latach 2003 - 2007

Rok	Liczba rodzin, które złożyły podania o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego	Liczba rodzin oczekujących na wynajem mieszkań – stan na koniec roku	Liczba rodzin, które otrzymały skierowania do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego
2003	3	22	-
2004	3	23	3
2005	5	25	3
2006	5	27	-
2007	10	29	2

Na realizację potrzeb mieszkaniowych przeznaczane są w zasadzie wyłącznie lokale z tzw. ruchu ludności.

Tymczasem przez prowadzenie sprzedaży lokali na rzecz najemców zmniejsza się ilość odzyskiwanych lokali. Ponadto wśród zwalnianych lokali przeważają lokale o niepełnym wyposażeniu technicznym

2. Wielkość istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Krzepice w dniu 31.12.2007 r.

Na koniec 2007 roku zasoby mieszkaniowe stanowiące własność Gminy Krzepice obejmowały 77 mieszkań w 22 budynkach, z tego 18 mieszkań w 7 budynkach będących współwłasnością gminy (wspólnoty mieszkaniowe) oraz 59 mieszkań w 15 budynkach stanowiących w 100% własność gminy.

Tabela 3. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Dzielnica/ Miejscowość	Razem mieszkań stanowiących własność gminy	w tym liczba mieszkań w budynkach stanowiących w 100% własność gminy	w tym mieszkań socjalnych
Krzepice	64	47	1
Starokrzepice	12	12	1
Dankowice	1	0	-
Ogółem	77	59	2

W większości są to lokale w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945.

Tabela 4. Rok budowy budynków wchodzących w skład zasobu gminy

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość mieszkań
Do 1945 roku	16	54
1946 – 1975	5	16
1976 - 2000	1	7

Rocznie zwalnia się w zasobach mieszkaniowych stanowiących własność gminy ok. 1 lokal rocznie (w latach 2003 – 2007 zwolniły się 4 lokale). Są to w większości przypadków lokale, w złym stanie technicznym i o niskim standardzie wyposażenia. Wśród zasobów mieszkaniowych gminy znajdują się również budynki, które w najbliższych latach wymagać będą gruntownego remontu (Krakowska 7, Dankowice, Krakowska 12).

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Krzepice w dniu 31.12.2007 r.

Istotnym elementem oceny jakości zasobu, poza strukturą wieku, standardem powierzchniowym mieszkań oraz ich funkcjonalnością i poziomem wykończenia, jest określenie jego stanu technicznego i zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

Przyjmuje się następujący standard budynku komunalnego, do którego zarządzający budynkami będzie dążył i w odniesieniu, do którego dokonano oceny stanu technicznego budynków:

1. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) nie wykazujące objawów zagrożenia.
2. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.
3. Nie przeciekający dach.
4. Sprawna instalacja elektryczna.

- 5.Sprawną instalacją odgromową.
- 6.Przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne w budynku.
- 7.Sprawnie ławy kominiarskie na dachu.
- 8.Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów
- 9.Prawidłowe i zamknięte wejście na dach
- 10.Budynek wyposażony w piwnice lokatorskie lub schowki gospodarcze na innych kondygnacjach - przynależne do lokali mieszkalnych.
- 11.Elewacja bez ubytków tynków.
- 12.Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku.
- 13.Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku: odpowiednia klasa odporności ogniowej, oświetlenie i oznakowanie.
- 14.Sprawnie zamki w wejściu głównym lub w wejściach o zespołów mieszkań.
- 15.Aktualne i czytelne oznakowanie budynku: numer.
- 16.Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury, takie jak: murki, ławki, punkty gromadzenia odpadów stałych, trzepak, dojście do budynku, chodnik na odcinku posesji.

Tabela 5. Obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

Lp	Adres	Ilość braków wg przyjętego kryterium	Ocena stanu tech.
1	Krzepice, ul. Krakowska 3	8	dobry
2	Krzepice, ul. Krakowska 4	6, 16	średni
3	Krzepice, ul. Krakowska 7	3, 12	średni
4	Krzepice, ul. Krakowska 12	1, 8, 12	niezadowalający
5	Krzepice, ul. Krakowska 22	8	średni
6	Krzepice, ul. Krakowska 35	11	dobry
7	Krzepice, ul. Solna 6a	2, 8, 12	dobry
8	Krzepice, ul. Solna 15	8	dobry
9	Krzepice, ul. Solna 23	11, 12, 14	dobry
10	Krzepice, ul. Rynek 3	11	dobry
11	Krzepice, ul. Sienkiewicza 11	8	dobry
12	Krzepice, ul. Częstochowska 16	-	dobry
13	Krzepice, ul. Częstochowska 36	3, 8, 11	średni
14	Krzepice, ul. Muznerowskiego 14	16	dobry
15	Krzepice, ul. Mickiewicza 28	-	dobry
16	Krzepice, ul. Mickiewicza 30	11	dobry
17	Krzepice, ul. Dąbrowskiego 71	-	dobry
18	Krzepice, ul. Kuków 30	-	dobry
19	Starokrzepice, ul. Oleska 161	-	dobry
20	Starokrzepice, ul. Oleska 207 a	-	dobry
21	Starokrzepice, ul. Oleska 246	-	dobry
22	Dankowice I	11, 16	niezadowalający

Dobry – nie wymaga nakładów na remont głównych elementów konstrukcyjnych, elewacji i instalacji w ciągu 3 lat

Średni – nie wymaga nakładów na remont elementów konstrukcyjnych w ciągu 3 lat

Niezadowalający – wymaga nakładów na remont elementów konstrukcyjnych, elewacji i instalacji.

4. Wyposażenie techniczne lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

W podobny sposób jak dla budynku ustalono standard lokalu mieszkalnego w zasobie gminy, przeznaczonego na wynajem na czas nieoznaczony lub wynajmowany na czas trwania stosunku pracy do którego zarządzający będzie dążył. W przypadkach, gdy niemożliwe będzie osiągnięcie zaproponowanego standardu lokale te będą przeznaczane na lokale socjalne po opuszczeniu ich przez dotychczasowych najemców i wyremontowaniu.

Standard lokalu mieszkalnego:

1. Sprawne, stałe i bezpieczne (nie przenośne) źródła ciepła, nie powodujące zanieczyszczeń środowiska :
 - grzejniki wodne radiatorowe (kaloryfery),
 - piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
 - piece kaflowe.
2. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem splukiwanym.
3. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny, względnie na węgiel.
4. Przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny.
5. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniają, co najmniej minimalne wymagania dot. izolacji termicznej, akustycznej i ochrony p.poż.
6. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza - co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
7. Ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów domowych.
8. W pomieszczeniach dziennych, stosunek powierzchni okien do powierzchni podłóg zawarty w granicach (1/5 - 1/8).
9. Okna szklone co najmniej szybą podwójną, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
10. Szczelne posadzki na balkonach.
11. Wyremontowane podłogi "białe" oraz podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.
12. Sprawne i nie przeciekające piony wodne i kanalizacyjne.
13. Sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy - instalacje elektryczne.
14. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej i zimnej wody.

W chwili obecnej lokale mieszkalne posiadają różny stopień wyposażenia technicznego i ma to swoje odzwierciedlenie w współczynniku zwiększającym lub zmniejszającym stawkę bazową czynszu za metr kwadratowy powierzchni. W poniższej tabeli zestawiono ilość i powierzchnię mieszkań w poszczególnych budynkach i ich współczynnik standardu (bez uwzględniania zmian stawki bazowej czynszu za położenie lokalu).

Tabela 6. Obecne wyposażenie techniczne lokali

Adres	Ilość lokali	Współ standar	Pow zamieszкана	Pow budynku
Krakowska	3	3	114,97	258,88
		4	0,8	
Krakowska	4	2	82,59	82,59

Krakowska	7	2	1	118,45	233,25
		3	0,8	114,80	
Krakowska	12	1	1	31,95	325,49
		7	0,8	216,57	
		1	wolne	25,44	
		1	socjalny	51,53	
Krakowska	22	3	1	111,57	204,50
		3	0,8	92,93	
Krakowska	35	2	1	100,57	100,57
Rynek	3	2	1	122,17	122,17
Solna	6a	4	1	149,74	149,74
Solna	15	1	1	42,31	81,03
		1	0,8	38,72	
Solna	23	1	0,8	15,04	71,34
		2	1,0	56,30	
Sienkiewicza	11	4	1	172,63	259,14
		3	0,8	86,51	
Muznerowskiego	14	2	1	57,36	176,20
		2	0,8	83,70	
		1	wolne	35,14	
Częstochowska	16	1	1	64,90	64,90
Częstochowska	36	1	dzier	64,00	64,00
Mickiewicza	30	3	1	137,80	137,80
Mickiewicza	28	1	1	29,50	29,50
Dąbrowskiego	71	1	1,3	57,70	57,70
Kuków	30	2	1	108,37	108,37
Starokrzepice ul. Oleska (DN)	207	6	1,3	252,01	252,01
Starokrzepice ul. Oleska (ZOZ)	207	1	1,3	39,33	155,56
		2	1,3 (służbowe)	116,23	
Starokrzepice ul. Oleska	161	1	1,3	72,80	72,80
Starokrzepice ul. Oleska	246	1	0,6	71,00	135,00
		1	socjalny	64,00	
Dankowice I	1	1	dzier	60,85	60,85
RAZEM		77		3142,81	3203,39

Tabela 7. Zbiornicze zestawienie lokali mieszkalnych w zależności od wsp. standardu

Lp	Rodzaje mieszkań ze względu na położenie i stan wyposażenia	Ilość mieszkań szt	Współczynnik standardu	Powierzchnia m2	Procent udziału %
1	Mieszkanie z łazienką i co w budynkach zadbanych	11	1,3	538,07	16,80
2	Mieszkanie z łazienką bez co	33	1,0	1418,59	44,28
3	Mieszkanie tylko z zimną wodą i kanalizacją	29	0,8	1006,35	31,42
	Mieszkanie bez wody i kanalizacji	0	0,6	0	0,00
	Mieszkania socjalne	2	socjalne	115,53	3,60
	Mieszkania dzierżawione	2	dzierżawa	124,85	3,90

Lokale socjalne

Zgodnie z ustawą umowa o najem lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazła się w niedostatku, a także wobec najemcy, w stosunku do którego sąd nakazał wynajęcie na jego rzecz przez gminę lokalu tego typu.

Ustawa o ochronie praw lokatorów określa, że lokal socjalny może mieć obniżony standard ale musi nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Obniżenie standardu może mieć jednak różny stopień. Dlatego też przyjmuje się następujący minimalny standard dla tego typu lokali socjalnych.

Standard lokalu socjalnego:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim
6. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
7. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
8. Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
9. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
10. Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia - wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. "lufcik" w oknie). W lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni.
11. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła (piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne).
12. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze służące m.in. jako skład opału.
13. Lokal wyposażony w kuchnię węglową lub w kuchnię elektryczną.

W chwili obecnej gmina dysponuje 2 lokalami socjalnymi.

Lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego w art. 20 ust. 3 zezwala Radzie Gminy na wydzielenie w zasobie mieszkaniowym lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Umowy najmu zawierane są na czas trwania stosunku pracy. Na ten cel przeznaczone są 2 mieszkania w Starokrzepicach nr 207.

II. PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KRZEPICE

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w poszczególnych latach 2008 – 2013.

W celu określenia wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przyjęto następujące założenia:

- nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych w latach 2008 – 2013,
- nie planuje się rozbiórki budynków,
- planuje się sprzedaż łącznie ok. 24 lokali komunalnych w budynkach o najlepszym stanie technicznym,
- na lokale socjalne mogą być przeznaczane lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, (przede wszystkim ze względu na wyposażenie techniczne) które można zakwalifikować do zasobu socjalnego. Są to potencjalne możliwości (układ docelowy do którego należy stopniowo dążyć), gdyż lokale te są zajęte przeważnie przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu – np. umowę najmu na czas nieoznaczony.

W związku z tym proponuje się zasadę, że każdy z lokali określony jako potencjalny zasób socjalny, po zwolnieniu go przez dotychczasowego lokatora zostanie odnowiony, a następnie wynajęty już jako lokal socjalny. Zwalnianie lokali socjalnych można przyspieszyć proponując ich dotychczasowym najemcom zamiany w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

Planuje się wydzielać lokale socjalne w pierwszej kolejności w budynkach, w których brak jest co najmniej kilku urządzeń technicznych.

Dla tak przyjętych założeń można stwierdzić, że w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych, liczba lokali komunalnych stanowiących własność gminy zmniejszy się z obecnych 77 lokali do ok. 53 lokali, natomiast nie zwiększy się do roku 2013 liczba lokali socjalnych w wyniku przeznaczenia lokali o niskim standardzie na lokale socjalne.

Tabela 8. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

Wyszczególnienie	2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe
Ilość lokali gminnych	2	75	2	67	2	64	2	59	2	54	2	51
	77		69		66		61		56		53	
lokale do rozbiórki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lokale gminne nowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

lokale gminne sprzedane	-	-	-	8	-	3	-	5	-	5	-	3
	-			8	3		5		5		3	
lokale przemianowane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-			-	-		-		-		-	

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w poszczególnych latach 2008 – 2013.

Kompleksowy program działań remontowych i modernizacyjnych w zasobach komunalnych w celu poprawienia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy musi być oparty na realnie ocenionych możliwościach inwestycyjnych, a więc na podstawie wysokości możliwych nakładów finansowych pochodzących w całości z czynszów. Istotna będzie również zasada pierwszeństwa remontów o charakterze zachowawczym przed modernizacją.

Należy uwzględnić również fakt, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich, narosłych przez wiele lat, zaległości remontowych. Koniecznym, zatem jest określenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

Priorytetami takimi, uszeregowanymi wg kategorii pilności są:

- I. Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych.
- II. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które muszą być usuwane niezwłocznie), remonty dachów.
- III. Roboty elektryczne, odgromowe.
- IV. Przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne w budynku.
- V. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- VI. Elewacje budynków.
- VII. Pomalowane klatki schodowe.
- VIII. Remonty lokali mieszkalnych i podnoszenie ich standardu.

Tabela 9. Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych.

Lp	Adres	Pow użytkow m2	Ilość mieszka	STAN TECHNICZNY					
				Rok					
				2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	Krzepice, ul. Krakowska 3	258,88	7	dobry	2	2	3	x	x
Planowana sprzedaż									
2	Krzepice, ul. Krakowska 4	82,59	2	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
3	Krzepice, ul. Krakowska 7	233,25	5	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Krzepice, ul. Krakowska 12	325,49	10	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
5	Krzepice, ul. Krakowska 22	204,5	6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Krzepice, ul. Krakowska 35	100,57	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Krzepice, ul. Solna 6a	149,74	4	dobry	dobry		2	2	
Planowana sprzedaż									
8	Krzepice,	71,34	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

	ul. Solna 23								
9	Krzepice, ul. Solna 15	81,03	2	dobry	1	1	x	x	x
					Planowana sprzedaż				
10	Krzepice, ul. Rynek 3	122,17	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Krzepice, ul. Sienkiewicza 11	259,14	7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	Krzepice, ul. Częstochowska 16	64,9	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Krzepice, ul. Częstochowska 36	64	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	Krzepice, ul. Muznerowskiego 14	176,2	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Krzepice, ul. Mickiewicza 28	29,5	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Krzepice, ul. Mickiewicza 20	137,8	3	dobry	3	x			
					Planowana sprzedaż				
17	Krzepice, ul. Debrzawskiego 71	57,7	1	dobry	1	x			
					Planowana sprzedaż				
18	Krzepice, ul. Kuków 30	108,37	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19	Starokrzepice, ul. Oleska 207 (DN)	252,01	6	dobry	dobry	dobry	dobry	³ Planowa na sprzedaż	³ Planowa na sprzedaż
20	Starokrzepice, ul. Oleska 207 (ZOZ)	155,56	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	Starokrzepice, ul. Oleska 161 (ACD)	72,8	1	dobry	1	x			
					Planowana sprzedaż				
22	Starokrzepice, ul. Oleska 246	135	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	Dankowice I	60,85	1	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
	RAZEM	3203,39	77	0	8	3	5	5	3

W celu określenia kolejności działań remontowych i modernizacyjnych w zasobach komunalnych i poprawienia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zarządzający musi na bieżąco oceniać aktualny ich stan i ustalać działania priorytetowe na miarę możliwości finansowych. Dlatego proponuje się przestrzegać następujących zasad:

Co najmniej raz w roku powinien być sprawdzony stan technicznej sprawności:

- przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych),
- elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne (tynki, gzymsy, atyki, balkony, balustrady, elementy odwodnienia budynku, obróbki blacharskie, pokrycia dachowe),
- elementów budynku narażonych na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, elementy instalacji kanalizacyjnej, przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku).

Raz na pięć lat okresowej kontroli powinna być poddana sprawność techniczna i wartość użytkowa całego obiektu, w szczególności sprawność i bezpieczeństwo instalacji elektrycznej i piorunochronnej, a także estetyka budynku i jego otoczenia.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO LOKALI Z PODZIAŁEM NA POSZCZEGÓLNE LATA

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina ma więc obowiązek zabezpieczać lokale dla:

- rodzin wykwaterowywanych z budynków zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny lub pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych;
- rodzin przekwaterowywanych z budynków komunalnych przeznaczonych do remontu lub modernizacji;
- rodzin wykwaterowywanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycjami komunalnymi i budownictwem mieszkaniowym;
- rodzin wykwaterowanych na podstawie orzeczeń sądowych i w związku z likwidacją samowoli lokalowej;
- rodzin którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu w budynku przeznaczonym do sprzedaży, a nie skorzystały z tego prawa i zachodzi potrzeba wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem trybu określonego w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- rodzin o niskich dochodach.

W chwili obecnej następuje proces spadku liczby ludności w gminie Krzepice. Prognoza przewiduje na rok 2013 liczbę ludności w gminie Krzepice rzędu 9492 mieszkańców. Oznacza to zmniejszenie liczby mieszkańców gminy o 200 osób w porównaniu do stanu obecnego (9692 osób).

Przy czym wobec bardzo małego zasobu mieszkaniowego gminy, nie należy się spodziewać spadku zapotrzebowania na mieszkania komunalne. Biorąc pod uwagę wymienione wyżej założenia potrzeby mieszkaniowe ocenione przez Urząd Miejski na lata 2008 - 2013 zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 10. Prognozy potrzeb mieszkaniowych w podziale na tytuły w latach 2008- 2013

Tytuły potrzeb	Lata					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ogółem gospodarstwa domowe przewidywane do najmu lokalu komunalnego w tym z tytułu:	4	4	5	5	5	5
1. Wykwaterowań z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu, przebudowy i modernizacji lub z lokali niemieszkalnych	-	-	-	-	-	-
2. Trudnych warunków mieszkaniowych (zagęszczenie poniżej 5 m ² powierzchni mieszkalnej, kryteria zarobkowe) i brak mieszkania;	4	4	5	5	5	5
3. Uprawnień na podstawie orzeczenia sądowego;	-	-	-	-	-	-
4. Uprawnień do lokalu socjalnego;	-	-	-	-	-	-
5. Inne.	-	-	-	-	-	-

* szacunek potrzeb na poziomie 2007 r.

Na realizację powyższych potrzeb przeznaczone zostaną lokale zwalniane w wyniku naturalnego ruchu ludności i (lokale komunalne i lokale przejęte/zakupione). Potrzeby mieszkaniowe w zakresie lokali socjalnych winny być realizowane w ramach istniejącego zasobu i jak wspomniano wcześniej z ewentualnego przemianowania lokali o niskim standardzie na lokale socjalne.

Tabela 11. Prognozy potrzeb mieszkaniowych w podziale na miejscowości.

Miejscowość	Lata					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ogółem gospodarstwa domowe przewidywane do najmu lokalu komunalnego w tym w miejscowościach:	4	4	5	5	5	5
1. Krzepice	3	3	5	5	5	5
2. Starokrzepice	1	1	-	-	-	-
3. Dankowice	-	-	-	-	-	-

Dane dotyczące możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2008 - 2013, zawiera poniższe zestawienie.

Tabela 12. Możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2008 – 2013

Pokrycie potrzeb mieszkaniowych	Lata						Razem
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Lokale uzyskane w wyniku ruchu ludności	2	1	1	1	1	1	7
Prognozowana ilość lokali z przemianowania na lokale socjalne	-	-	-	-	-	-	-
RAZEM	2	1	1	1	1	1	7

szacunek mieszkań na poziomie 2007 r.

W dotychczasowym okresie podstawowe źródło zaspakajania potrzeb mieszkaniowych stanowią lokale zwalniane wskutek naturalnego ruchu ludności.

W powyższej sytuacji poprawę sytuacji mieszkaniowej zapewnić może przede wszystkim rozwój budownictwa komunalnego, jednak tego typu działań nie przewiduje się w latach 2008 – 2013.

2. Plan remontów i modernizacji w latach 2008 - 2013

Stan techniczny budynków i ich postępująca dekapitalizacja stanowi jeden z najważniejszych i najpilniejszych problemów do rozwiązania w sektorze gospodarki mieszkaniowej. Szereg budynków wymaga podjęcia prac remontowych, zaczynając od przewodów kominowych, spraw konstrukcyjnych, a kończąc na odnowieniu elewacji, remontach klatek schodowych i ogrodzeniach.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania ,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności

zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

- utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne),
- zapewnienia możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników lokali

Precyzyjne opisanie stanu technicznego istniejącego zasobu wymagałoby szczegółowej inwentaryzacji wszystkich lokali mieszkalnych według ściśle określonych parametrów, co jest zajęciem kosztownym. Dlatego też przy planowaniu remontów i modernizacji przede wszystkim wykorzystano wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Pełne i rzetelne zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ponadto ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni ustalonego przez władze gminy okresu czasu. Standardy te winny wynikać przede wszystkim z wymogów prawa budowlanego, a ponadto ustalać zakres i częstotliwość robót istotnych dla zachowania np. estetyki obiektu. Ustalenie standardów spowoduje dbałość o wszystkie obiekty w jednakowym stopniu.

Kolejność remontów i działań modernizacyjnych w budynkach stanowiących 100% własność gminy będzie ustalona wg stanu technicznego budynków uwzględniając: remonty konstrukcyjne, wymiany instalacji, remonty elewacji i ocieplanie budynków. Zakres remontów i udział finansowy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych realizowany będzie na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

Niektóre z robót remontowych, podnoszące standard mieszkań, można w oparciu o umowy zawarte z zarządcą powierzyć najemcom, w zamian za niezmienną współczynnik standardu lokalu przez okres określony w umowie uzależniony od poniesionych kosztów przez najemcę. Zachowana musi tu być zasada, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez zarządcę i przy zapewnieniu nadzoru przez zarządcę w zakresie realizacji i odbioru robót.

Tabela 13. Plan remontów w latach 2008 - 2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Roboty budowlane						
Naprawa ścian	Mickiewicza 30		Rynek 3			
Naprawa stropów	Muznerowskiego 14	Krakowska 12	Sienkiewicza 11			Krakowska 22
Przewody kominowe	Krakowska 22	Sienkiewicza 11	Starokrzepice 246	Solna 6a	Krakowska 12	Krakowska 4
Naprawa konstr. dach	Krakowska 22	Krakowska 3				
Konserwacja dachu	Krakowska 3, Solna 15	Częstochowska 16, Muznerowskiego 14	Solna 6a	Krakowska 22	Mickiewicza 30	Rynek 3
Naprawa dachu - pokrycie	Krakowska 12	Solna 6a	Starokrzepice 161			
Obróbki blacharskie	Krakowska 3, Solna 15	Krakowska	Krakowska 4,	Rynek 3	Krakowska 12,	
Instalacja elektrycz	Sienkiewicza 11	Krakowska 22	Krakowska 3		Starokrzepice 246	Krakowska 12
Instalacja wod-kan	Częstochowska 36	Krakowska 4,	Starokrzepice 161	Starokrzepice 207 a	Starokrzepice 246	
Naprawy elewacji	Mickiewicza 30	Rynek 3	Częstochowska 16		Solna 6a	Sienkiewicza 11
Wymiana stolarki okiennej	Krakowska 22	Sienkiewicza 11,	Starokrzepice 246, Rynek 3	Krakowska 7	Krakowska 12	
Wymiana stolarki drzwiowej	Krakowska 22	Starokrzepice 246	Rynek 3,	Starokrzepice 161	Częstochowska 36	Krakowska 3
Malowanie elewacj	Mickiewicza 30	Solna 23	Krakowska 12,	Krakowska 22	Rynek 3	
Malowanie kl. sch	Solna 6a	Starokrzepice , Krakowska 7	Rynek 3	Krakowska 4	Krakowska 35, Krakowska 22	Sienkiewicza 11
Konserwacje ogrodz.	Krakowska 22, Solna 6a	Starokrzepice 207	Muznerowskiego 14	Krakowska 4	Sienkiewicza 11	
Budowa łazienek i wc	Solna 15	Muznerowskiego 14				
Budowa inst c.o						

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych wymaga uprzedniego zbadania, czy toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub gminę.

Przy planowaniu sprzedaży lokali proponuje się przyjąć następujące zasady:

- lokale w budynkach stanowiących 100% własności gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży, gdy zgodę na wykup lokali wyrazi większość najemców.
- przeznaczać do sprzedaży w pierwszej kolejności lokale w budynkach, gdzie gmina ma mniej niż 50% udziałów.
- dla realizacji tych zamierzeń należy zapewniać lokale zamienne w przypadku, gdy najemca, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu, nie skorzysta z tego prawa i zachodzi potrzeba wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem trybu określonego w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Biorąc pod uwagę powyższe problemy proponuje się kierować w poszczególnych latach do sprzedaży następujące ilości lokali:

Tabela 14. Lokale przeznaczone do sprzedaży w latach 2008 – 2013.

Dzielnica	Lata					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<i>Ogółem lokale przewidywane do sprzedaży w poszczególnych miejscowościach gminy:</i>	0	8	3	5	5	3
1. Krzepice	-	7	3	5	2	-
2. Starokrzepice	-	1	-	-	3	3
3. Dankowice	-	-	-	-	-	-

Po realizacji ww. zamierzeń liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy w istniejących dziś zasobach zmniejszy się z 77 lokali do 53 lokali. Powierzchnia lokali zmniejszy się o 1009,96 m² (tj. o 31,53 %) i będzie wynosiła 2193,43 m².

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Podwyżki stawek czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy zgodnie z art. 9 ust. 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy jeżeli wysokość czynszu jest równa lub wyższa niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, podwyżka czynszu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszony przez Wojewodę Śląskiego (od 1 kwietnia 2008 roku) wynosi 3 193,00 zł/m² co daje kwotę 7,98 zł/m². Obowiązująca aktualnie w gminie bazowa stawka czynszu 1,55 zł/m² stanowi tylko 19,42 % granicznej stawki czynszu.

Ponadto, pomimo tego, iż obecne stawki bazowe wynoszą: 1,55 zł/m², to średnia stawka w skali gminy przy uwzględnieniu czynników obniżających łącznie z lokalami socjalnymi, wynosi tylko 1,42 zł/m². Wysokość stawek czynszu odbiega od stawek bazowych ze względu na niskie wyposażenie techniczne lokali.

Na 77 lokali tylko 32 (41,55 %) lokali czynszowanych jest według stawek bazowych, 10 lokali (12,98 %) czynszowanych jest powyżej stawki bazowej (z c.o), 26 (33,76 %) lokali czynszowanych jest poniżej stawki bazowej.

W chwili obecnej podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Mając na uwadze powyższe, stawki czynszu w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podwyższane jeden raz w roku o 5 %.

Podwyżka czynszu jest konieczna ze względu na niedobór środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Dochodzenie do czynszów realnych przy ograniczonych możliwościach ich podwyższania będzie trwało kilkanaście do kilkadziesiąt lat, dlatego powinno się stosować maksymalne podwyższenie czynszu dopuszczone prawem. Utrzymywanie zbyt niskich czynszów sprawia, że brakuje środków na remonty zasobu komunalnego, co pogłębia jego dekapitalizację.

Zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i Uchwały Nr 59/VII/94 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 16 grudnia 1994 roku w sprawie określania stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne stosuje się następujące czynniki obniżające i zwiększające stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu:

-mieszkanie z łazienką i wc oraz co w zadbanym budynku	+ 30 %
-mieszkanie z łazienką i wc bez co	0 %
-mieszkanie tylko z zimną wodą i kanalizacją	- 20 %
-mieszkanie bez wody i kanalizacji	- 40 %
-mieszkanie w budynku o stand ponad przeciętną	+ 10 %
-mieszkanie w budynku o stand poniżej przeciętnej	- 10 %
-mieszkanie korzystnie usytuowane	+ 10 %
-mieszkanie niekorzystnie usytuowane	- 10 %
-usytuowanie mieszkania w Krzepice Stare Miasto	+ 5 %
-usytuowanie mieszkania w pozostałych częściach gminy	- 5%

Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1m² powierzchni nie może być niższe niż 50 %

Stawki czynszu za najem lokali socjalnych w okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podwyższane jeden raz w roku o 5 %.

Obecnie obowiązująca stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 0,37 zł/m². Przy ustalaniu stawek czynszu za lokal socjalny należy mieć na uwadze treść art. 23 ust. 4 ustawy, który stanowi, iż stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Po upływie okresu na jaki zawarta była umowa o najem lokalu socjalnego, ponowne jej zawarcie z najemcą, tym razem na czas nieoznaczony, jest możliwe, jeżeli spełnia on warunki, o których mowa w uchwale Nr 99/XIII/2002 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 14 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI KOMUNALNYMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

Poniżej przedstawiono informację charakteryzującą obecną organizację zarządzania nieruchomościami komunalnymi w gminie Krzepice.

1. gmina posiada jednostkę organizacyjną zarządzającą nieruchomościami komunalnymi w których ma 100 % własności (Zakład Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej)
2. Zakład Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej nie zatrudnia pracowników zarządzających zasobami mieszkaniowymi gminy, odbywa się to w ramach obowiązków służbowych kierownika Oddziału I.
3. zakład nie posiada również innych komórek organizacyjnych przynależnych tylko gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy,
4. ogólna liczba budynków znajdujących się w zarządzie Zakładu na koniec 2007 roku wynosiła 22 budynki (75 lokali mieszkalnych) o powierzchni sumarycznej 3047,83 m².
5. Zakład zarządza również lokalami użytkowymi znajdującymi się w tych samych budynkach co lokale mieszkalne.
6. rozchody zakładu w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi w 2003 roku wyniosły w sumie 87 703,71 zł/rok, co daje 7 308,64 zł/miesięcznie.
7. przychód roczny z czynszu za lokale mieszkalne – 50 686,89 zł
8. przychód roczny z czynszu za lokale użytkowe – 87 880,44 zł
9. przychody roczne ogółem z wpłatami za c.o – 144 292,11 zł
10. zaległości w płaceniu czynszów na dzień 31.12.2007 roku – 19 773,60 zł
11. struktura kosztów przedstawiała się następująco:

- koszty remontów, konserwacji i zakupu materiałów – 58 097,03 zł/rok (66,24 %)
- koszty remont, konserwacja i utrzymania czystości (prac. ZDKiM) – 13 172,26 zł/rok (15,02 %)
- koszty administracji i zarządu, koszty biurowe itp. – 13 186,82 zł/rok (15,03%)
- pozostałe koszty eksploatacyjne (en. elektryczna) – 3 247,60 zł/rok (3,70 %)

12. Koszt bieżących remontów, modernizacji i utrzymania czystości wyniósł średnio (łącznie z lokalami użytkowymi) 2,28 zł/m²/miesięcznie. Wszystkie roboty sfinansowano ze środków finansowych pochodzących z czynszów.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Głównym i jedynym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie Krzepice są czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe. Udział procentowy tych pozycji w strukturze wpływów ogółem wynosi odpowiednio – czynsz za lokale mieszkalne 35,12%, czynsz za lokale użytkowe 60,90%.

Należy zaznaczyć, iż w miarę wzrostu sprzedaży zasobów mieszkaniowych obniżają się wpływy z tytułu ich wynajmu, a więc ich udział w strukturze będzie coraz mniejszy. Poza tym sprzedawane są lokale o dobrym wyposażeniu technicznym w budynkach najmłodszych (budowanych po 1970 roku) w których nakłady na remonty i modernizacje były niewielkie.

W latach 2008-2013 koszty zarządzania i bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji pokrywane będą z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Zakłada się, że wysokość wydatków na remonty ogółem w latach 2008 – 2013 wyniesie 420 tys. zł. W 2008 roku i kolejnych latach wydatki będą wynosiły średnio ok. 85 tys. zł/rok przy nie zwiększaniu liczby lokali socjalnych o niskim czynszu, wzroście, czynszu za wynajem pozostałych lokali i planowanej sprzedaży lokali (24 lokali).

Najwyższą pozycję w wydatkach (ok. 60 %) stanowią koszty bieżących remontów i eksploatacji. Remonty planowane będą stanowiły ok. 20 % wydatków ogółem. Zakłada się, że wysokość wydatków na remonty ogółem wyniesie od 90 000 zł. w 2008 r. do 60 000 zł w 2013 roku. Zmniejszenie kwot na remont i modernizację spowodowane jest tym, że do końca 2012 roku planuje się sprzedaż ok. 31,53 % istniejącego zasobu mieszkaniowego z najwyższym wyposażeniem.

Planowane nakłady na remonty i modernizację lokali oraz budynków w latach 2008-2013

Wyszczególnienie	Lata					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Koszty bieżących remontów i modernizacji	70 000	70 000	50 000	40 000	40 000	40 000
Koszty eksploatacji	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Koszty zarządu	17 500	18 000	18 500	19 000	19 500	20 000
Remonty planowane	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
RAZEM	127 500	118 000	98 500	89 000	89 500	100 000

Powyższe kwoty zakładają coroczny wzrost czynszów za lokale mieszkalne. Wysokość faktycznych podwyżek uzależniona będzie od poziomu inflacji.

Zakłada się na podstawie obecnej struktury wydatków, że około 75 % łącznych czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe będzie przeznaczony na remonty i bieżące utrzymanie.

IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Gmina Krzepice jest właścicielem 77 mieszkań w 22 budynkach (w tym 18 mieszkań w 7 budynkach, w których udział gminy wynosi 87 % i mniej), o łącznej powierzchni użytkowej 3203,39 m².

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości, w których gmina jest współwłaścicielem.

Tabela 15. Nieruchomości w których gmina jest współwłaścicielem

Adres	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań gminnych	Procent udziału %
Krzepice ul. Dąbrowskiego 71	6	1	16,6
Krzepice, ul. Mickiewicza 28	6	1	16,6
Krzepice ul. Mickiewicza 30	6	3	50,
Krzepice ul. Solna 15	5 mieszkalne 4 użytkowe	2 mieszkalne 4 użytkowe	40 100
Krzepice ul. Solna 23	4	3	75
Krzepice ul. Krakowska 3	8	7	87,7
Dankowice I	2	1	50
Starokrzepice ul. Oleska 207	3 mieszkalne 2 użytkowe	3 mieszkalne 1 użytkowe	100 50

Utrzymywanie niewielkiego procentowo zasobu mieszkaniowego gminy w nieruchomościach wspólnych jest z punktu widzenia gminy nieekonomiczne. Art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stwarza możliwość rozwiązania umów najmu z najemcami, którzy nie wyrażają zgody na wykupienie zajmowanego lokalu z jednoczesnym wskazaniem lokalu zamiennego. Odzyskane lokale winny być zasiedlane drogą zamiany przez osoby, które wyrażą zgodę na ich wykup, lub sprzedawane drogą przetargu. Równocześnie należałoby kontynuować sprzedaż lokali na rzecz najemców w nieruchomościach, w których udział gminy w nieruchomości wspólnej jest mniejszy niż 50%.

Ustawa o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego przy rozpatrywaniu spraw o eksmisję nakłada na sąd obowiązek orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Jeżeli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej na podstawie wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy (art. 18 ust. 4 ustawy). Odszkodowanie powyższe odpowiada wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora.

W związku z tym aby uniknąć dodatkowych kosztów odszkodowań należy zwracać uwagę na posiadanie lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

mgr Bogdan Kapiera