

**Projekt**

z dnia 5 września 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR 30.275.2017  
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 12 września 2017 r.

**w sprawie " Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Krzepice na lata 2017-2022"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 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 (tj. Dz.U.z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska w Krzepicach uchwała:

**§ 1.** Uchwała się " Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2017-2022,, zwanym dalej "Programem,, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



# **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2017 - 2022**

**KRZEPICE 2017**

## 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 31.07.2017 roku.....	4
3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Krzepice w dniu 31.07.2017 roku.....	5
4. Wyposażenie techniczne lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.....	6
II. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Krzepice.....	9
1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w poszczególnych latach 2017 – 2022.....	9
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w poszczególnych latach 2017 – 2022.....	10
III. Sposób i zasady zarządzania lokalami budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.....	11
IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali z podziałem na poszczególne lata.....	12
1. Analiza potrzeb mieszkaniowych na lata 2017 – 2022.....	12
2. Plan remontów i modernizacji na lata 2017 – 2022.....	14
V. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	16
VI. Zasady polityki czynszowej.....	16
VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach.....	17
VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	18
IX. 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.....	18
X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	19

## 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.

### I. OCENA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W GMINIE KRZEPICE

#### 1. Potrzeby mieszkaniowe w gminie Krzepice na dzień 31.07.2017 roku

Na koniec 2016 roku w gminie było 61 mieszkań komunalnych o powierzchni użytkowej 2478,61 m<sup>2</sup>, zamieszkałe przez 124 osoby. Wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania wynosił 40,63 m<sup>2</sup>, a przeciętna powierzchnia na osobę wynosiła 20,77 m<sup>2</sup>/osobę. Wskaźnik ilości osób przypadających na jedno mieszkanie wynosił 2,03 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 lipca 2017 roku na wynajem mieszkania z zasobów komunalnych, oczekuje 5 gospodarstw domowych. Ilość tą określono na podstawie złożonych podań dotyczących najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Część z oczekujących na przydział gospodarstw, pomimo zapytań ze strony Gminy nie wyraziła potrzeby dalszego rozpatrywania ich podań o przydział mieszkania.

**Tabela 1.** Potrzeby mieszkaniowe na dzień 31 lipca 2017 roku

Wyszczególnienie	Razem Gmina Krzepice
1. Gospodarstwa domowe oczekujące na wynajem mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego ogółem:	5
- wykwaterowania z budynków do rozbiórki, remontu, modernizacji lub z lokali niemieszkalnych	-
- trudne warunki mieszkaniowe i brak mieszkania	3
- uprawnienia na podstawie orzeczenia sądowego	-
- uprawnienia do lokalu socjalnego	1
- zamiana lokalu	1
- 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 2012 – 2016

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
<b>2012</b>	4	8	2
<b>2013</b>	6	10	4
<b>2014</b>	10	16	1
<b>2015</b>	5	20	3
<b>2016</b>	7	24	3

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 31.07.2017

Na dzień 31.07.2017 roku zasoby mieszkaniowe stanowiące własność Gminy Krzepice obejmowały 61 mieszkań w 19 budynkach, z tego 17 mieszkań w 6 budynkach będących współwłasnością gminy ( wspólnoty mieszkaniowe ) oraz 44 mieszkania w 12 budynkach stanowiących w 100 % własność gminy.

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

Miejscowość	Razem mieszkań stanowiących własność gminy	w tym liczba mieszkań w budynkach stanowiących w 100% własność gminy	w tym mieszkań socjalnych
Krzepice	50	40	1
Starokrzepice	9	2	0
Dankowice	2	2	-
<b>Ogółem</b>	<b>61</b>	<b>44</b>	<b>1</b>

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	11	42
1946 – 1975	6	14
1976 - 2000	2	7

Rocznie zwalnia się w zasobach mieszkaniowych stanowiących własność gminy ok. 2 lokale (w latach 2011 – 2016 zwolniło się 18 lokali). Są to w większości przypadków lokale, o niskim standardzie wyposażenia.

### 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Krzepice w dniu 31.07.2017 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. Przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne w budynku.
6. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów
7. Prawidłowe i zamykane wejście na dach
8. Budynek wyposażony w piwnice lokatorskie lub schowki gospodarcze – przynależne do lokali mieszkalnych.
9. Elewacja bez ubytków tynków.
10. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku.
11. Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku, oświetlenie i oznakowanie.
12. Sprawne zamki w wejściu głównym lub w wejściach do zespołów mieszkań.
13. Aktualne i czytelne oznakowanie budynku: numer.
14. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, dojście do budynku.

**Tabela 5.** Obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

Lp	Adres	Ilość braków wg przyjętego kryterium	Ocena stanu tech.
1	Krzepice, ul. Krakowska 3 współwłasność	6,11	dobry
2	Krzepice, ul. Krakowska 4	14	dobry
3	Krzepice, ul. Krakowska 7	11,9	średni
4	Krzepice, ul. Krakowska 12	6,10,11	dobry
5	Krzepice, ul. Krakowska 22	6,11	dobry
6	Krzepice, ul. Krakowska 35	3	dobry
7	Krzepice, ul. Solna 6a	6,10	dobry
8	Krzepice, ul. Solna 15 współwłasność	6,9	dobry
9	Krzepice, ul. Solna 23 współwłasność	11	dobry
10	Krzepice, ul. Sienkiewicza 11	3,5	dobry
11	Krzepice, ul. Częstochowska 16		dobry
12	Krzepice, ul. Częstochowska 36		dobry
13	Krzepice, ul. Muznerowskiego 14	6,14	dobry
14	Krzepice, ul. Rynek 3	3	dobry
15	Krzepice, ul. Mickiewicza 28 współwłasność	-	dobry

16	Starokrzepice, ul. Oleska 207 DN współwłasność	6,10	dobry
17	Starokrzepice, ul. Oleska 207ZOZ współwłasność	6,10	dobry
18	Starokrzepice, ul. Oleska 246	12	dobry
19	Dankowice	6	dobry

**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

**Niezadowolający** - 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, przeznaczanego 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 spłukiwanym.
3. Własna kuchnia lub wnęk kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny, względnie na węgiel.
4. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające co najmniej minimalne wymagania dot. izolacji termicznej, akustycznej i ochrony p.poż.
5. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza - co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
6. Ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów domowych.
7. Okna szklone co najmniej szybą podwójną, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
8. Szczelne posadzki na balkonach.
9. Wyremontowane podłogi "białe" oraz podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.
10. Sprawne i nie przeciekające piony wodne i kanalizacyjne.
11. Sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy - instalacje elektryczne.
12. 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 czynszu za metr kwadratowy powierzchni. W poniższej tabeli zestawiono ilość i powierzchnię mieszkań w poszczególnych budynkach i ich współczynnik standardu (bez uwzględniania położenia lokalu).

**Tabela 6.** Obecne wyposażenie techniczne lokali

<b>Adres</b>	<b>Ilość loka- li</b>	<b>Współ. Standar.</b>	<b>Pow. mieszk.</b>	<b>Pow. bu- dynku</b>
Krakowska 3	1	1	38,72 m <sup>2</sup>	<b>138,61 m<sup>2</sup></b>
	3	0,8	99,89 m <sup>2</sup>	
Krakowska 4	2	0,8	73,99 m <sup>2</sup>	<b>73,99 m<sup>2</sup></b>
	7	1	55,34 m <sup>2</sup>	<b>135,74m<sup>2</sup></b>
	2	0,8	80,40 m <sup>2</sup>	
Krakowska 12	2	1	97,62 m <sup>2</sup>	<b>301,41 m<sup>2</sup></b>
	6	0,8	203,53 m <sup>2</sup>	
Krakowska 22	3	1	111,57 m <sup>2</sup>	<b>204,50 m<sup>2</sup></b>
	3	0,8	92,93 m <sup>2</sup>	
Krakowska 35	2	1	100,57 m <sup>2</sup>	<b>100,57m<sup>2</sup></b>
Rynek 3	1	1	62,45 m <sup>2</sup>	<b>62,45 m<sup>2</sup></b>
Solna 6a	4	1	149,74 m <sup>2</sup>	<b>149,74 m<sup>2</sup></b>
Solna 15	1	1	42,31 m <sup>2</sup>	<b>81,03 m<sup>2</sup></b>
	1	0,8	38,72 m <sup>2</sup>	
Solna 23	1	0,6	15,04 m <sup>2</sup>	<b>15,04 m<sup>2</sup></b>
	2	1	56,30 m <sup>2</sup>	<b>71,34 m<sup>2</sup></b>
Sienkiewicza 11	4	1	172,63 m <sup>2</sup>	<b>259,14 m<sup>2</sup></b>
	2	0,8	60,37 m <sup>2</sup>	
	1	socialne	26,14 m <sup>2</sup>	
Muznerowskiego 14	3	1	115,20 m <sup>2</sup>	<b>185, 88 m<sup>2</sup></b>
	1	0,8	25,86 m <sup>2</sup>	
	1	1,3	44,82 m <sup>2</sup>	
Częstochowska 16	1	1	64,90 m <sup>2</sup>	<b>64,90 m<sup>2</sup></b>
Częstochowska 36	1	dzierżawa	64,00 m <sup>2</sup>	<b>64,00 m<sup>2</sup></b>
Mickiewicza 28	1	1	29,50 m <sup>2</sup>	<b>29,50 m<sup>2</sup></b>
Starokrzepice ul. Oleska(ZOZ) 207	2	1,3	82,72 m <sup>2</sup>	<b>82,72 m<sup>2</sup></b>
Starokrzepice ul. Oleska(DN) 207 a	5	1,3	221,79 m <sup>2</sup>	<b>221,79 m<sup>2</sup></b>
Starokrzepice ul. Oleska 246	1	0,6	71,00 m <sup>2</sup>	<b>135,00 m<sup>2</sup></b>
	1	1	64,00 m <sup>2</sup>	
Dankowice	2	1,3	116,56 m <sup>2</sup>	<b>116,56 m<sup>2</sup></b>
<b>RAZEM</b>	<b>60</b>		<b>2463,57 m<sup>2</sup></b>	<b>2463,57 m<sup>2</sup></b>



**Tabela 7.** Zbiorcze 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	10	1,3	465,89	19,29
2	Mieszkanie z łazienką bez co	26	1,0	1062,02	43,98
3	Mieszkanie tylko z zimną wodą i kanalizacją	22	0,8	796,84	33
4	Mieszkanie bez wody i kanalizacji	0	0,6	0	0
5	Mieszkania socjalne	1	socjalne	26,14	1,08
6	Mieszkania dzierżawione	1	dzierżawa	64,00	2,65

### 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 4wymiany 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 1 lokalem socjalnym.

## 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 2017 – 2022.

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

- nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych w latach 2017 – 2022,
- nie planuje się rozbiórki budynków,
- planuje się sprzedaż łącznie ok. 15 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 61 lokali do ok. 46 lokali, natomiast nie zwiększy się do roku 2022 liczba lokali socjalnych w wyniku przeznaczenia lokali o niskim standardzie na lokale socjalne.

**Tabela 8.** Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

Wyszczególnienie	2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe
Ilość lokali gminnych w tym	1	60	1	59	1	56	1	53	1	49	1	46
	61		60		57		54		50		47	
lokale do rozbiórki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lokale gminne nowo wybudowane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lokale gminne do sprzedaży	-	1		3		3		4		3		1
	1		3		3		4		3		1	
lokale przemianowane	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1		-		-		-		-		-	

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w poszczególnych latach 2017 – 2022.

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. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Ilość mieszkań	STAN TECHNICZNY					
				Rok					
				2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Krzepice, ul. Krakowska 3	138,61	4	1	1	1	1	x	x
<b>Planowana sprzedaż</b>									
2	Krzepice, ul. Krakowska 4	73,99	2	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Krzepice, ul. Krakowska 7	135,74	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Krzepice, ul. Krakowska 12	301,29	8	średni	średni	dobry	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
8	Krzepice, ul. Solna 6a	149,74	4	x	1	1	1	1	x
<b>Planowana sprzedaż</b>									
9	Krzepice, ul. Solna 23	71,34	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	Krzepice, ul. Solna 15	81,03	2	x	x	x	1	1	
<b>Planowana sprzedaż</b>									
11	Krzepice, ul. Rynek 3	62,45	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	Krzepice, ul. Sienkiewicza 11	259,14	7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Krzepice, ul. Częstochowska 16	64,9	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

14	Krzepice, ul. Częstochowska 36	64,00	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Krzepice, ul. Muznerowskiego 14	185,88	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Krzepice, ul. Mickiewicza 28	29,50	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	Dankowice	116,56	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	Starokrzepice, ul. Oleska 207a (DN)	221,79	5	x	1	1	1	1	1
<b>Planowana sprzedaż</b>									
19	Starokrzepice, ul. Oleska 207 (ZOZ)	82,72	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20	Starokrzepice, ul. Oleska 246	135,00	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	<b>RAZEM</b>	<b>2478,61</b>	<b>61</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

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, attyki, 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. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZACYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH**

1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, zostały powierzone Zakładowi Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej w Krzepicach.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
  - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
  - 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych
  - 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków

- 4) utrzymanie w należyłym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni
  - 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
  - 6) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych.
  - 7) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.
3. Wykonywany przez Zakład Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej w Krzepicach zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i właścicieli lokali już wykupionych od Gminy, będzie ustawał w miarę wykupu przez najemców wszystkich lokali w danym budynku.

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

##### **1. Analiza potrzeb mieszkaniowych**

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. do zadań własnych gminy należy

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.

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 2017 - 2022 zestawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 10.**Prognozy potrzeb mieszkaniowych w podziale na tytuły w latach 2017- 2022

Tytuły potrzeb	Lata					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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 <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, kryteria zarobkowe) i brak mieszkania;	3	3	4	4	4	4
3.Uprawnień na podstawie orzeczenia sądowego;	-	-	-	-	-	-
4.Uprawnień do lokalu socjalnego;	1	1	1	1	1	1
5. Inne.	-	-	-	-	-	-

\* szacunek potrzeb na poziomie 2017 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					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ogółem gospodarstwa domowe przewidywane do najmu lokalu komunalnego w tym w miejscowościach:	2	2	3	3	3	3
1. Krzepice	2	2	3	3	3	3
2. Starokrzepice	-	-	-	-	-	-

Dane dotyczące możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2017 - 2022 zawiera poniższe zestawienie.

**Tabela 12.** Możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2017 – 2022

Pokrycie potrzeb mieszkaniowych	Lata						Razem
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Lokale uzyskane w wyniku ruchu ludności	1	1	1	1	1	1	6
Prognozowana ilość lokali z przemianowania na lokale socjalne	0	0	0	0	0	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

szacunek mieszkań na poziomie 2017 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 2017 – 2022

## **2. Plan remontów i modernizacji w latach 2017 - 2022**

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 cieplną, 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 2017 – 2022**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Roboty budowlane	Sienkiewicza 11	Krakowska 12	Krakowska 22	Rynek 3	Krakowska 35	
Naprawa ścian		Sienkiewicza 11				Krakowska 22
Naprawa stropów			Krakowska 7		Krakowska 12	
Przewody kominowe		Krakowska 4	Częstochowska 16			Rynek 3
Naprawa konstr. dach		Krakowska 35	Starokrzepice, ul. Oleska 246			
Konserwacja dachu	Rynek 3, Krakowska 22	Solna 6a	Sienkiewicza 11	Krakowska 12	Krakowska 35	
Naprawa dachu - pokrycie	Krakowska 35	Krakowska 12	Starokrzepice, ul. Oleska 246			Rynek 3
Obróbki blacharskie	Dankowice, St-ce, Oleska 246	Krakowska 3		Krakowska 22	Solna 6a	
Instalacja elektrycz.	Muznerowskiego 14	Krakowska 22		Krakowska 12		
Instalacja wod-kan	Sienkiewicza 11			Starokrzepice, ul. Oleska 246		Krakowska 4
Naprawy elewacji		Krakowska 3, Solna 15	Sienkiewicza 11		Rynek 3	Krakowska 22
Wymiana stolarki okiennej	Starokrzepice 207					Muznerowskiego 14, Rynek 3
Wymiana stolarki drzwiowej	Muznerowskiego 14	Solna 6a	Starokrzepice, ul. Oleska 246	Sienkiewicza 11		
Malowanie elewacji	Częstochowska 16	Krakowska 3	Solna 15	Krakowska 35	Krakowska 22	
Malowanie kl. sch.	Krakowska 12		Muznerowskiego 14		Krakowska 3	Krakowska 7
Konserwacje ogrodz.	Muznerowskiego 14		Solna 15	Krakowska 22		
Budowa łazienek i wc						Muznerowskiego 14 Solna 23



## V. 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 2017 – 2022.

Miejscowość	Lata					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Ogółem lokale przewidywane do sprzedaży w poszczególnych miejscowościach gminy:</i>	-	-	-	-	-	-
1. Krzepice	1	2	2	2	2	2
2. Starokrzepice	-	1	1	1	1	1

## VI. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Podwyżki stawek czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszony przez Wojewodę Śląskiego (od 1 kwietnia 2016 roku) wynosi 3 326,00 zł/m<sup>2</sup> co daje kwotę 8,32 zł/m<sup>2</sup>. Obowiązująca aktualnie w gminie bazowa stawka czynszu 2,00 zł/m<sup>2</sup> stanowi tylko 24,04 % granicznej stawki czynszu.

Ponadto, pomimo tego, iż obecne stawki bazowe wynoszą: 2,00 zł/m<sup>2</sup>, to średnia stawka w skali gminy przy uwzględnieniu czynników obniżających łącznie z lokalami socjalnymi, wynosi tylko 2,05 zł/m<sup>2</sup>. Wysokość stawek czynszu odbiega od stawek bazowych ze względu na niskie wyposażenie techniczne lokali. Na 61 lokali powyżej stawki bazowej oczynszowanych jest 38 lokali ( 62%), 23 (38%) lokali oczynszowanych 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.

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.

Stosuje się następujące czynniki obniżające i zwiększające stawkę bazową za 1 m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> powierzchni nie może być niższe niż 50 %

Obecnie obowiązująca stawka czynszu za lokal socjalny wynosi **0,80 zł/m<sup>2</sup>**. 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.

## **VII. 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 nie posiada komórek organizacyjnych przynależnych tylko gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy,
3. Ogólna liczba budynków znajdujących się w zarządzie Zakładu na koniec 2016 roku wynosiła 19 budynków (61 lokali mieszkalnych) o powierzchni sumarycznej 2478,61 m<sup>2</sup>.
4. Zakład zarządza również lokalami użytkowymi znajdującymi się w tych samych budynkach co lokale mieszkalne.
5. Rozchody zakładu w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi w 2016 roku wyniosły w sumie 121 021,80 zł/rok, co daje 10 085,08 zł/miesięcznie.
6. Przychód roczny z czynszu za lokale mieszkalne – 59 424,32 zł
7. Przychód roczny z czynszu za lokale użytkowe – 110 577,72 zł
8. Przychody roczne ogółem z wpłatami za c.o –198 972,98 zł

9. Zaległości w płaceniu czynszów z lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2016 roku

– 13 586,81 zł

10. Struktura kosztów przedstawiała się następująco:

- koszty remontów, konserwacji i zakupu materiałów – 65 560,40 zł (54,17 %)
- koszty remont, konserwacji i utrzymania czystości wykonane przez pracowników ZDKiM – 19 087,94 zł (15,77 %)
- koszty administracji i zarządu– 16 596,01 zł/rok ( 13,71%)
- pozostałe koszty eksploatacyjne (en. elektryczna, ubezpieczenia, obsługa c.o.) – 19 777,34 zł/rok (16,34 %)

12. Koszt bieżących remontów, modernizacji i utrzymania czystości wyniósł średnio (łącznie z lokalami użytkowymi) **2,74 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie**. Wszystkie roboty sfinansowano ze środków finansowych pochodzących z czynszów.

## **VIII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

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 29,86%, czynsz za lokale użytkowe 55,57 %, pozostała grupa przychodów to rozliczenia za energię elektryczną i c.o.

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 2017-2022 koszty zarządzania i bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji pokrywane będą z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) dotacje pochodzące z budżetu Państwa
- b) preferencyjne kredyty w ramach programu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
- c) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa socjalnego
- d) dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
- e) kredyty komercyjne

## **IX. 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 2017 – 2022 wyniesie 510 tys. zł. W 2017 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 (15 lokali).

Najwyższą pozycję w wydatkach (ok. 50 - 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 85 000 zł/rok. W rzeczywistości w kolejnych latach z uwagi na planowaną sprzedaż lokali o najwyższym standardzie wydatki odniesione do 1m<sup>2</sup> powierzchni będą rosły.

**Tabela. 15** Planowane nakłady na remonty i modernizację lokali oraz budynków w latach 2017-2022

Wyszczególnienie	Lata					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżących remontów i modernizacji	85000	85000	85000	85000	85000	85000
Koszty eksploatacji	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20000
Koszty zarządu	17 500	18 000	18500	19000	19500	20000
Remonty planowane	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20000
<b>RAZEM</b>	<b>142500</b>	<b>143000</b>	<b>143500</b>	<b>144000</b>	<b>144500</b>	<b>145000</b>

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.

#### **X. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Gmina Krzepice jest właścicielem 61 mieszkań w 19 budynkach (w tym 15 mieszkań w 5 budynkach, w których udział gminy wynosi 83 % i mniej), o łącznej powierzchni użytkowej 2478,61 m<sup>2</sup>.

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

**Tabela 16.** Nieruchomości w których gmina jest współwłaścicielem

Adres	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań gminnych	Procent udziału %
Krzepice, ul. Mickiewicza 28	6	1	16,6
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	4	50
Starokrzepice, ul. Oleska 207 (ZOZ)	6	5	83,33
Starokrzepice, ul. Oleska 207 (ZOZ)	3	2	66,66

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.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( t.j. Dz.U. 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t.j. Dz.U. z 2016 r, poz. 446 z późn. zm. )

Rada Miejska w Krzepicach zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z upływem okresu obowiązywania poprzedniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

Sporządziła:

Katarzyna Eliasińska-Pop