

Projekt

z dnia 13 grudnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KRZEPICACH**

z dnia 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata
2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z pozn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Miejska w Krzepicach uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2023-2027” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Krzepicach
z dnia 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2023 - 2027

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice (zwany dalej wieloletnim programem) jest dokumentem stanowiącym wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice, znajdującym się w jej posiadaniu. Opracowany został stosownie do postanowień 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. z 2022 r. poz. 172 ze zm.)

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice wchodzi 51 mieszkań komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2103,87 m². Mieszkania te zlokalizowane są w 17 budynkach, z tego 11 mieszkań w 5 budynkach będących współwłasnością gminy oraz 40 mieszkań w 12 budynkach stanowiących w całości własność Gminy Krzepice.

2. Gmina Krzepice nie planuje w latach 2023-2027 zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice.

3. Gmina Krzepice nie planuje w latach 2023-2027 prowadzenia rozbiórki lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice.

4. Gmina Krzepice planuje sprzedaż ok. 10 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice.

5. Zestawienie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice przedstawiono w tabeli:

Adres		Ilość lokali	Powierzchnia mieszkań	Powierzchnia budynku
Krzepice ul. Krakowska (współwłasność)	3	2	64,99 m ²	64,99 m ²
Krzepice ul. Krakowska	4	2	73,99 m ²	73,99 m ²
Krzepice ul. Krakowska	7	1	55,34 m ²	55,34 m ²
Krzepice ul. Krakowska	12	2	97,88 m ²	301,41 m ²
		6	203,53 m ²	
Krzepice ul. Krakowska	22	4	146,33 m ²	204,49 m ²
		2	58,16 m ²	
Krzepice ul. Krakowska	35	2	100,57 m ²	100,57 m ²
Krzepice ul. Rynek im. Powstańców 1863 r.	3	1	62,45 m ²	62,45 m ²
Krzepice, ul. Solna	6a	4	149,74 m ²	149,74 m ²
Krzepice, ul. Solna (współwłasność)	23	2	56,30 m ²	56,30 m ²
Krzepice, ul. Sienkiewicza	11	4	172,63 m ²	233,64 m ²
		1	34,87 m ²	
		1 socjalny	26,14 m ²	
Krzepice, ul. Księdza Muznerowskiego	14	3	115,20 m ²	185,88 m ²
		1	25,86 m ²	
		1	44,82 m ²	
Krzepice, ul. Częstochowska	16	1	64,90 m ²	64,90 m ²

Krzepice, ul. Mickiewicza (współwłasność)	28	1		29,50 m ²	29,50 m²
Starokrzepice ul. Oleska(ZOZ) (współwłasność)	207	1		39,33 m ²	39,33 m²
Starokrzepice ul. Oleska(DN) (współwłasność)	207 A	5		221,79 m ²	221,79 m²
Starokrzepice ul. Oleska	246	1		88,55 m ²	143,05 m²
		1		54,50 m ²	
Dankowice		2		116,50 m ²	116,50 m²
RAZEM		51		2103,87 m²	2103,87 m²

6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice (stany na koniec roku)

Wyszczególnienie	2023		2024		2025		2026		2027	
	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe
Ilość lokali gminnych w tym:	1	46	1	42	1	41	1	40	1	40
	47		43		42		41		41	
lokale do rozbiórki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-		-		-		-		-	
lokale gminne nowo wybudowane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-		-		-		-		-	
lokale gminne do sprzedaży	0	4	0	4	0	1	0	1	0	0
	4		4		1		1		0	
lokale przemianowane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-		-		-		-		-	

7. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice

Lp.	Adres	Ilość braków wg przyjętego kryterium	Ocena stanu technicznego
1.	Krzepice, ul. Krakowska 3	6,11	dobry
2.	Krzepice, ul. Krakowska 4	1, 9, 2, 7	średni
3.	Krzepice, ul. Krakowska 7	11, 9	dobry
4.	Krzepice, ul. Krakowska 12	6, 10, 11, 2	dobry
5.	Krzepice, ul. Krakowska 22	6, 11, 9, 2	średni
6.	Krzepice, ul. Krakowska 35	6	dobry
7.	Krzepice, ul. Solna 6a	6, 9	dobry
8.	Krzepice, ul. Solna 23	11, 9, 2	dobry
9.	Krzepice, ul. Rynek 3	6, 13, 2	dobry
10.	Krzepice, ul. Sienkiewicza 11	3, 5, 9, 4	dobry
11.	Krzepice, ul. Częstochowska 16		dobry
12.	Krzepice, ul. Księża Muznerowskiego 14	6, 2	dobry
13.	Krzepice, ul. Mickiewicza 28	-	dobry
14.	Starokrzepice, ul. Oleska 207 DN	6, 10, 9, 3	dobry
15.	Starokrzepice, ul. Oleska 207ZOZ	6, 10, 9	dobry
16.	Starokrzepice, ul. Oleska 246	12, 9, 1, 2	dobry
17.	Dankowice	6, 9	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

Niezadawalający - wymaga nakładów na remont elementów konstrukcyjnych, elewacji i instalacji.

8. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	STAN TECHNICZNY BUDYNKU				
			Rok				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Krzepice, ul. Krakowska 3	2	1	1	x	x	x
			<i>Planowana sprzedaż</i>				
2.	Krzepice, ul. Krakowska 4	2	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Krzepice ul. Krakowska 7	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Krzepice ul. Krakowska 12	8	średni	średni	dobry	dobry	dobry
5.	Krzepice ul. Krakowska 22	6	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Krzepice ul. Krakowska 35	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Krzepice, ul. Solna 6a	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Krzepice ul. Solna 23	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Krzepice ul. Rynek 3	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Krzepice ul. Sienkiewicza 11	6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Krzepice ul. Częstochowska 16	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Krzepice ul. Księdza Muznerowskiego 14	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Krzepice ul. Mickiewicza 28	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Dankowice	2	1	x	1	x	x
			<i>Planowana sprzedaż</i>				
15.	Starokrzepice ul. Oleska 207 A(DN)	5	2	3	x	x	x
			<i>Planowana sprzedaż</i>				
16.	Starokrzepice ul. Oleska 207 (ZOZ)	1	dobry	dobry	dobry	1	x
			<i>Planowana sprzedaż</i>				
17.	Starokrzepice ul. Oleska 246	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	RAZEM	52	3	4	2	1	0

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji lokali przeprowadzona jest na podstawie wyników corocznych przeglądów obiektów w zakresie stanu technicznego oraz ich bieżącego monitorowania. Realizacja remontów będzie stopniowa i uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

2. Gmina Krzepice będzie dążyć do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych zgodnych z obowiązującymi standardami t.j. będzie podejmować działania mające na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice w stanie co najmniej nie pogorszonym.

3. Gmina Krzepice przy planowaniu remontów i modernizacji przede wszystkim będzie uwzględniała określone w rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) zasady utrzymania obiektów budowlanych.

4. Plan remontów w latach 2023 – 2027

Rodzaj robót	2023	2024	2025	2026	2027

Roboty budowlane		Krzepice ul. Krakowska 12	Krzepice ul. Krakowska 22	Krzepice ul. Rynek im. Powstańców 1863 r. 3	Krzepice ul. Krakowska 35
Naprawa ścian i elewacji	Krzepice ul. Krakowska 4	Krzepice ul. Sienkiewicza 11			
Naprawa stropów			Krzepice ul. Krakowska 7		Krzepice ul. Krakowska 12
Przewody kominowe		Krzepice ul. Krakowska 4; ul. Krakowska 22	Krzepice ul. Częstochowska 16		
Naprawa konstrukcji dachu	Krzepice ul. Krakowska 4; ul. Krakowska 7	Krzepice ul. Krakowska 35			
Konserwacja dachu (pokrycia)		Krzepice ul. Solna 6a	Krzepice ul. Sienkiewicza 11	Krzepice ul. Krakowska 12	
Naprawa dachu - pokrycie	Krzepice ul. Rynek im. Powstańców 1863 r. 3	Krzepice ul. Krakowska 12	Starokrzepice ul. Oleska 246		Krzepice ul. Sienkiewicza 11
Obróbki blacharskie	Starokrzepice ul. Oleska 246			Krzepice ul. Krakowska 22	
Instalacja elektryczna	Krzepice ul. Księdza Muznerowskiego 14; ul. Sienkiewicza 11	Krzepice ul. Krakowska 12	Krzepice ul. Krakowska 4		
Instalacja wod.-kan.	Krzepice ul. Sienkiewicza 11			Starokrzepice ul. Oleska 246	
Naprawy elewacji	Krzepice ul. Krakowska 22	Krzepice ul. Solna 15	Krzepice ul. Sienkiewicza 11	Krzepice ul. Krakowska 22	Krzepice ul. Rynek im. Powstańców 1863 r. 3
Wymiana stolarki okiennej					
Wymiana stolarki drzwiowej		Krzepice ul. Solna 6a	Starokrzepice ul. Oleska 246		
Malowanie elewacji				Krzepice Krakowska 35	Krzepice Krakowska 22
Malowanie klatki schodowej		Krzepice ul. Krakowska 22	Krzepice ul. Księdza Muznerowskiego 14	Krzepice ul. Rynek im. Powstańców 1863 r 3	
Konserwacje ogrodzenia				Krzepice ul. Krakowska 22	
Budowa łazienek i WC					

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 – 2027

Gmina Krzepice planuje przeznaczyć do sprzedaży w latach 2023-2027 następujące lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice:

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	PLANOWANA SPRZEDAŻ				
			Rok				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Krzepice, ul. Krakowska 3	2	1	1	-	-	-
2.	Dankowice	2	1	0	1	-	-
3.	Starokrzepice ul. Oleska 207 A (DN)	5	2	3	-	-	-

4.	Starokrzepice ul. Oleska 207 (ZOZ)	1	0	0	0	1	-
RAZEM		4	4	1	1	0	

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krzepice ustala Burmistrz Krzepic w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

3. Najemcy lokali, którzy nie zawarli umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług oprócz czynszu najmu obowiązani są do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające oraz obniżające stawkę bazową za 1 m² powierzchni czynszu za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Krzepice:

- 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%

5. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

6. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do lokali przeznaczonych na najem socjalny.

W poniższej tabeli zestawiono ilość i powierzchnię mieszkań w poszczególnych budynkach wraz z ich współczynnikami standardu (bez uwzględniania położenia lokalu).

Adres		Ilość lokali	Powierzchnia mieszkań	Powierzchnia budynku	Współczynnik standardu
Krzepice, ul. Krakowska	3	2	64,99 m ²	64,99 m²	0,8
Krzepice, ul. Krakowska	4	2	73,99 m ²	73,99 m²	0,8
Krzepice, ul. Krakowska	7	1	55,34 m ²	55,34 m²	1,0
Krzepice, ul. Krakowska	12	2	97,88 m ²	301,41 m²	1,0
		6	203,53 m ²		0,8
Krzepice, ul. Krakowska	22	4	146,33 m ²	204,49 m²	1,0
		2	58,16 m ²		0,8
Krzepice, ul. Krakowska	35	2	100,57 m ²	100,57 m²	1,0
Krzepice ul. Rynek im. Powstańców 1863 r.	3	1	62,45 m ²	62,45 m²	1,0
Krzepice, ul. Solna	6a	4	149,74 m ²	149,74 m²	1,0
Krzepice, ul. Solna	23	2	56,30 m ²	56,30 m²	1,0
Krzepice, ul. Sienkiewicza	11	4	172,63 m ²	233,64 m²	1,0
		1	34,87 m ²		0,8

		1	26,14 m ²		socialny
Krzepice, ul. Księża Muznerowskiego	14	3	115,20 m ²	185, 88 m²	1,0
		1	25,86 m ²		0,8
		1	44,82 m ²		1,3
Krzepice, ul. Częstochowska	16	1	64,90 m ²	64,90 m²	1,0
Krzepice, ul. Mickiewicza	28	1	29,50 m ²	29,50 m²	1,0
Starokrzepice ul. Oleska(ZOZ)	207	1	39,33 m ²	39,33 m²	1,3
Starokrzepice ul. Oleska(DN)	207 A	5	221,79 m ²	221,79 m²	1,3
Starokrzepice ul. Oleska	246	1	88,55 m ²	143,05 m²	0,8
		1	54,50 m ²		1,0
Dankowice		2	116,50 m ²	116,50 m²	1,3
RAZEM		51	2103,87 m²	2103,87 m²	

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027.

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice powierzone jest Zakładowi Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej.

2. Nadzór nad mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice sprawuje Burmistrz Krzepic.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów najmu,
- 2) naliczanie czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych,
- 5) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- 6) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków,
- 7) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
- 8) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

4. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się przeprowadzenia zmiany w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Krzepice w latach 2023-2027 będą wpływy uzyskane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje pochodzące z budżetu Państwa,
- 2) preferencyjne kredyty w ramach programu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 3) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa socjalnego,
- 4) dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 5) kredyty komercyjne.

3. Gmina Krzepice, uwzględnia, że w miarę wzrostu sprzedaży lokali obniżają się wpływy z tytułu ich wynajmu, a więc ich udział w strukturze będzie coraz mniejszy.

4. W latach 2023-2027 koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów uzyskanych z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2023-2027, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Wyszczególnienie	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty remontów / Koszty modernizacji	55 000/ 25 000	55 000/ 25 000	55 000/ 25 000	55 000/ 25 000	55 000/ 25 000
Koszty eksploatacji	38 000	38 000	38 000	38 000	38 000
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
RAZEM	118000	118000	118000	118000	118000

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) utrzymywanie niewielkiego procentowo mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice w nieruchomościach wspólnych. W latach 2023-2027 planuje się sprzedaż 10 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice, w budynkach w których Gmina Krzepice jest współwłaścicielem.

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

Adres	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań gminnych
Krzepice, ul. Mickiewicza 28	6	1
Krzepice ul. Solna 23	3	2
Krzepice ul. Krakowska 3	7	2
Starokrzepice, ul. Oleska 207 A (DN)	6	5
Starokrzepice, ul. Oleska 207 (ZOZ)	4	1

- 2) bieżąca i skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 3) stały monitoring stanu technicznego budynków;
- 4) niezbędne remonty zapewniające utrzymanie lokali w stanie niepogorszonym;
- 5) dostosowanie budynków i lokali mieszkalnych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 6) podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia zasobu lokali przeznaczonych pod najem socjalny.

2. Stan techniczny budynków i lokali utrzymuje się na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w nich zamieszkujących. Podczas prowadzenia bieżących remontów nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami. W przypadku konieczności przeprowadzania remontu kapitalnego budynku lub

lokalu najemca otrzyma lokal zamienny na czas remontu.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego Rada Gminy uchwała na okres conajmniej 5 lat Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.