



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 8 kwietnia 2013 r.

Poz. 3220

### UCHWAŁA NR XXII.171.2013 RADY MIEJSKIEJ W KRZANOWICACH

z dnia 26 marca 2013 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzanowice na lata 2013 - 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),

#### **Rada Miejska w Krzanowicach uchwała**

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzanowice na lata 2013 – 2017, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzanowic.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Henryk Tumulka**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII.171.2013  
Rady Miejskiej w Krzanowicach  
z dnia 26 marca 2013 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRZANOWICE NA LATA 2013-2017**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzanowice został opracowany stosownie do postanowień art 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz. U. Z 2005 r. Nr 31, poz.266z póź. zm.)

### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. 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 ( Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 z póź. zm.) - do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkańców :

Gmina ma obowiązek zabezpieczyć lokale dla:

- rodzin o niskich dochodach,
- rodzin wykwaterowanych z budynków zagrożonych, przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny lub pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych,
- rodzin wykwaterowanych na podstawie orzeczeń sądowych,
- rodzin przekwaterowanych z budynków komunalnych przeznaczonych do modernizacji lub remontu.

2. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Krzanowice :

Lp	Miejscowość i adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny budynku	Zamieszkałe/wolne	Rodzaj lokalu
1	Borucin ul Kopernika 45	7	383,96	Stan dobry, instalacja elektryczna, c.o. i wodno kanalizacyjna	Lokale zajęte	2 lokale socjalne 5 lokali mieszkalnych
2	Bojanów ul Raciborska 21	4	323,57	Stan dobry instalacja elektryczna, c.o. i wodno kanalizacyjna	Lokale zajęte	Lokale mieszkalne
3	Krzanowice ul Kolejowa 33	4	166,67	Stan dostateczny instalacja elektryczna, c.o. i wodno kanalizacyjna	Lokale zajęte	2 lokale mieszkalne 2 lokale socjalne
4	Krzanowice ul Kolejowa 24	1	43,63	Stan dobry instalacja elektryczna, c.o. i wodno	Lokal zajęty	Lokal mieszkalny

				kanalizacyjna		
5	Krzanowice ul Młyńska 8	4	92,06	Stan dostateczny instalacja elektryczna	Lokale zajęte	Lokale socjalne
6	Krzanowice ul Kościelna 14	4	133,6	Stan dostateczny instalacja elektryczna i wodno kanalizacyjna	Lokale zajęte	Lokale mieszkalne
7	Krzanowice ul Rynek 3	1	68,06	Stan dobry instalacja elektryczna, c.o. i wodno kanalizacyjna	Lokal zajęty	Lokal mieszkalny
8	Pietraszyn ul Wesoła 6	1	105,3	Stan dobry instalacja elektryczna, c.o. i wodno kanalizacyjna	Lokal zajęty	Lokal mieszkalny
9	Krzanowice ul Akacyjowa 1	1	49,44	Stan dobry instalacja elektryczna, c.o. i wodno kanalizacyjna	Lokal zajęty	Lokal mieszkalny
10	Krzanowice ul Sikorskiego 1	1	26,74	Stan dobry , instalacja elektryczna c.o. i wodno – kanalizacyjna	Lokal zajęty	Lokal mieszkalny

W tym:

a) 28 lokali z czego 8 stanowi lokale socjalne, a 20 lokale mieszkalne

### 3. Zakładana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2013-2017

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba lokali mieszkalnych	20	19	19	19	19
Liczba lokali socjalnych	8	10	11	12	13

4. W prognozowanym czasie Gmina przewiduje wzrost zasobów mieszkaniowych o lokale o niskim standardzie na potrzeby socjalne.

5. Budynek zarządzane przez Gminę Krzanowice to budynki o zróżnicowanym standardzie jak i konstrukcji – ściany murowane, poddasza, stropy klatki schodowe. Budynki w większości są budynkami na bieżąco remontowanymi, w zależności od potrzeb i środków finansowych. Remonty wymagane w budynkach to remonty głównie ze względu na:

- nieszczelność pokryć dachowych,
- pęknięcie ścian spowodowane nieszczelną izolacją bądź wiekiem budynków
- bieżąca renowacja mieszkań typu malowanie ścian, czy też remont budynku ze strony zewnętrznej (malowanie, izolacja)
- wymiana okien z powodu nieszczelności

## 6. Realizacja nowego budownictwa mieszkaniowego:

Realizacja środków planowanych w budżecie Gminy Krzanowice na lata 2013-2017 przewiduje budowę lokali o obniżonym standardzie na potrzeby socjalne. Koszty inwestycji finansowane będą z budżetu Gminy Krzanowice oraz środków pomocowych. Na lokale socjalne będą również przekwalifikowane zwalniane lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym.

### Rozdział 2.

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

Analiza stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krzanowice wskazuje na to, iż w okresie objętym niniejszym programem remontów bieżących będą wymagały niektóre z budynków .

Plan remontów zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2013-2017

Rodzaj Lokalu	Rodzaj remontu (w złotych)	2013	2014	2015	2016	2017
Lokale mieszkalne i socjalne	Remonty dekarские	7 500,00	7 500,00	7 500,00	7 500,00	7 500,00
	Remonty malarskie	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
	Naprawa instalacji i urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z podstawowego wyposażenia	7 500,00	7 500,00	7 500,00	7 500,00	7 500,00

Polityka remontowa powinna gwarantować uzyskanie następujących efektów:

- zatrzymanie pogarszania się stanu zasobu mieszkaniowego
- widoczną poprawę budynków

Planowane remonty dotyczą wyłącznie zasobu mieszkaniowego nie przewidzianego do sprzedaży. W zasobie mieszkaniowym przewidzianym do sprzedaży będą realizowane wyłącznie naprawy bieżące i usuwanie powstałych awarii.

### Rozdział 3.

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013 – 2017**

1. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu Gminy Krzanowice mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym tylko najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości (Dz. U. Z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z póź. zm.) oraz postanowień uchwał Rady Miejskiej w Krzanowicach :

- NR XX/160/2012 z dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gminnych oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania przez strony po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat kolejnych umów których przedmiotem jest ta sama nieruchomość (Dz.Urz.Woj. Śląs. z 2013, poz.1641)
- NR XVI/157/2004 z dnia 16 kwietnia 2004r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy (Dz. Urz. Woj. Śląs. z 2004r, Nr 50, poz. 1592)
- NR IX/62/2011 z dnia 11 października 2011r. w sprawie zmiany uchwały z dnia 16 kwietnia 2004r. Nr XVI/157/2004 w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Krzanowice (Dz. Urz. Woj. Śląs. z 2011r., Nr 326, poz. 5692)

3. Na lata objęte programem planuje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmiany w ciągu kolejnych lat do takiego poziomu który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale powinny zapewnić również możliwość pozyskania środków remontowych. W stosunkach najmu lokali socjalnych nie przewiduje się pozyskania dodatkowych środków remontowych.

2. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, którzy zobowiązani są również do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłata za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Wysokość stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzanowice ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Krzanowice nie częściej niż raz w roku.

4. Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:

- stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego
- czynniki wpływające na wysokość czynszu

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki bazowe:

- brak pełnego węzła sanitarnego - obniżka o 10%
- brak instalacji wodnej - obniżka o 10%
- brak instalacji kanalizacyjnej - obniżka o 10%
- brak centralnego ogrzewania – obniżka o 20%

6. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Krzanowice.

7. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

8. Czynsz najmu jest płacony z góry w terminie określonym w umowie najmu na wskazany rachunek bankowy wynajmującego.

#### **Rozdział 5.**

##### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzanowice oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

1. Lokale i budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krzanowice są zarządzane przez Burmistrza Krzanowice zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005r. Nr 31 poz. 266 z póź. zm.). Przewiduje się, że w latach objętych niniejszym programem może dojść do zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na rzecz innych zarządców/właścicieli z uwagi na sprzedaż nieruchomości gminnych.

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

- a) zawieranie umów najmu,
- b) naliczanie czynszu,
- c) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- d) wyrażeniu zgody na wykonywanie ulepszeń przez lokatorów w wynajmowanych lokalach,
- e) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali
- f) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania porządku i czystości w obrębie budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Krzanowice.

## 3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Krzanowice w latach 2013-2017 winno

zmierzać do utrzymania istniejących zasobów mieszkaniowych, poprawy ich standardu oraz przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych.

**Rozdział 6.****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach realizacji Wieloletniego programu będą :

- dochody z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (czynsz najmu z lokali mieszkalnych, opłaty związane z bieżącym utrzymaniem lokali),
- dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,

Lp	Źródło finansowania ( w złotych)	2013	2014	2015	2016	2017
1	Dochód z czynszów	195 000,00	200 000,00	195 000,00	190 000,00	195 000,00
2	Dochód ze sprzedaży lokali komunalnych	7 539,40	6 835,40	6 835,40	6 835,40	6 835,40

2. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych jest spowodowana potrzebą przeprowadzenia niezbędnych remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Rodzaj lokalu	Rodzaj wydatku (w złotych)	2013	2014	2015	2016	2017
Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy	Koszty bieżącej eksploatacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
	Koszty remontów i modernizacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00
	Wydatki inwestycyjne	7 500,00	7 500,00	7 500,00	7 500,00	7 500,00

**Rozdział 7.****Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w ramach kreowania i realizacji polityki mieszkaniowej są:

- 1) dążenie do największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy.

2. W przypadku konieczności wykonania dodatkowych remontów co będzie skutkowało koniecznością opuszczenia przez najemcę lokalu na czas remontu , właściciel proponuje najemcy lokal zamienny na czas nie dłuższy jednak niż 1 rok.

3. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) planowaną sprzedaż lokali. Gmina będzie dokonywać sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.