



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 marca 2018 r.

Poz. 1838

UCHWAŁA NR XXXVI/228/2018 RADY MIEJSKIEJ W KRZANOWICACH

z dnia 20 marca 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzanowice na lata 2018 – 2022

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 2017 r., poz. 1875 ze zm.), w związku z 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.)

Rada Miejska w Krzanowicach uchwała

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzanowice na lata 2018 – 2022, w brzmieniu stanowiącym załącznik 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

Jan Długosz

Załącznik do uchwały nr XXXVI/228/2018
Rady Miejskiej w Krzanowicach
z dnia 20 marca 2018 r.



WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY KRZANOWICE
NA LATA 2018-2022

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 2016 r., poz.1610 ze zm.)

Rozdział I
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. z 2016 r. poz.1610 ze 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 ²	Stan techniczny budynku	Zamieszkałe/wolne	Rodzaj lokalu
1	Borucin ul Kopernika 45	9	383,96	Stan dobry, instalacja elektryczna, c.o. i wodno-kanalizacyjna	Lokale zajęte-8; lokal do remontu -1	4 lokale socjalne 2 lokale komunalne 3 lokale socjalne *
2	Bojanów ul Raciborska 21	4	323,57	Stan dobry instalacja elektryczna, c.o. i wodno -kanalizacyjna	Lokale zajęte	Lokale komunalne
3	Krzanowice ul Kolejowa 33	4	166,67	Stan dostateczny instalacja elektryczna, c.o. i wodno-kanalizacyjna	Lokale zajęte	2 lokale komunalne 2 lokale socjalne
4	Krzanowice ul Kolejowa 24	1	43,63	Stan dobry instalacja elektryczna, c.o. i wodno-kanalizacyjna	Lokal wolny	Lokal komunalny
5	Krzanowice ul. Młyńska 8	4	92,06	Do rozbiórki	Budynek przeznaczony do sprzedaży	

6	Krzanowice ul Kościelna 14	5	133,60	Stan dostateczny instalacja elektryczna i wodno- kanalizacyjna	Lokale zajęte	3 lokale komunalne 2 lokale socjalne
7	Krzanowice ul Rynek 3	1	68,06	Stan dobry instalacja elektryczna, c.o. i wodno- kanalizacyjna	Lokal zajęty	Lokal komunalny
8	Pietraszyn ul Wesoła 6	1	105,30	Stan dobry instalacja elektryczna, c.o. i wodno- kanalizacyjna	Lokal zajęty	Lokal komunalny
9	Krzanowice ul Sikorskiego	1	26,74	Stan dobry instalacja elektryczna, c.o. i wodno- kanalizacyjna	Lokal zajęty	Lokal komunalny

***wspólna kuchnia i łazienka**

W latach 2018-2022 ogólna liczba mieszkań należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Krzanowice będzie się przedstawiać następująco:

- Krzanowice – 12 lokali (8 komunalne, 4 socjalne) zlokalizowanych w 4 budynkach komunalnych,
- Bojanów – 4 lokale komunalne, zlokalizowanych w 1 budynku komunalnym,
- Borucin – 9 lokali (7 socjalne, 2 komunalne) , zlokalizowane w 1 budynku,
- Pietraszyn -1 lokal komunalny, zlokalizowany w 1 budynku.

3. W tym:

- 26 lokali z czego 11 stanowi lokale socjalne, a 15 lokale komunalne

4. Zakładana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018 – 2022.

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali komunalnych	15	15	15	15	15
Liczba lokali socjalnych	12	13	13	13	13
Pomieszczenia tymczasowe	0	1	0	0	0

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

6. Budynki 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

Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga bardzo dużych nakładów co potwierdza stan techniczny

poszczególnych budynków. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez zabezpieczenie konstrukcji budynków, zapewnienie prawidłowej wentylacji i prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynku

7. Realizacja nowego budownictwa mieszkaniowego:

Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.

Na lokale socjalne będą również przekwalifikowane zwalniane lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym.

Rozdział II

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 2018-2022

Rodzaj Lokalu	Rodzaj remontu	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale komunalne i socjalne	Remonty dekarskie	5 000,00zł	50 000,00zł	50 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł
	Remonty malarskie	5 000,00zł	5 000,00zł	5 000,00zł	5 000,00zł	5 000,00zł
	Naprawa instalacji i urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z podstawowego wyposażenia	10 000,00zł	10 000,00zł	7 500,00zł	7 500,00zł	7 500,00zł

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 III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z póź. zm.) oraz postanowień uchwał Rady Miejskiej w Krzanowicach :

- nr XX/160/2012 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gminnych oraz ich wydzierżawiania 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.

- nr XVI/157/2004 w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy.

- nr IX/62/2011 w sprawie zmiany uchwały z dnia 16 kwietnia 2004r. nr XVI/157/2004 w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Krzanowice.

3. Na lata objęte programem planuje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych oraz sprzedaż budynku mieszkalnego przeznaczonego do rozbiórki położonego w Krzanowicach przy ul. Młyńskiej 8.

Lp.	Adres	Rok	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Krzanowice ul Kolejowa 24	do końca 2018	1	43,63 m ²
2	Krzanowice ul. Rynek 3	do 2020	1	68,06 m ²
3	Krzanowice ul. Młyńska 8	do końca 2018	4	92,06 m ²

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) czynsz za najem lokali komunalnych,
- 2) czynsz za najem lokali socjalnych,
- 3) czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń.

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. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela tj. opłata za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, o ile najemca niema zawartej umowy, bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawa usług

3. Aktualnie stawka bazowa czynszu za lokal komunalny wynosi 2.00zł/m². Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Krzanowic w formie zarządzenia.

4. Wysokość stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzanowice ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Krzanowic nie częściej niż co 6 miesięcy, stawki czynszowej w oparciu o zasady określone w art. 7 i 8 ustawy.

5. Stawki czynszowe o której mowa w punkcie 3 Burmistrz Krzanowic powinien kształtować na poziomie nie niższym niż 1% wartości odtworzeniowej lokalu.

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

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

7. 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%

8. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Krzanowice.

9. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na

trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

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

11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może zwiększyć stawki czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

12. Mieszkańcy, którzy mają trudną sytuację finansową mogą korzystać z pomocy w formie tak zwanych dodatków mieszkaniowych.

Rozdział V

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 Krzanowic 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.1610 ze 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. Sprawowanie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym przez pracowników zatrudnionych w Urzędzie Miejskim w Krzanowicach przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

3. 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.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Krzanowice w latach 2018-2022 winno zmierzać do utrzymania istniejących zasobów mieszkaniowych, poprawy ich standardu oraz przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział VI

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),
- środki z Urzędu Gminy na usunięcie poważnych awarii i remontów,
- dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- inne źródła finansowania przewidziane prawem,

Zakres prac uzależniony jest od możliwości finansowych Gminy Krzanowice, czyli od uzyskanych dochodów z tytułu wpłat za czynsz najmu, wpłacany przez najemców lokali.

Lp.	Źródło finansowania	2018	2019	2020	2021	2022
1	Dochód z czynszów	195 000,00zł	200 000,00zł	200 000,00zł	200 000,00zł	200 000,00zł
2	Dochód ze sprzedaży lokali komunalnych	70 000,00zł	0zł	78 000,00zł	0zł	0zł

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	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego gminy	Koszty bieżącej eksploatacji	10 000,00zł	10 000,00zł	7 500,00zł	7 500,00zł	7 500,00zł
	Koszty remontów i modernizacji	10 000,00zł	5 000,00zł	5 000,00zł	5 000,00zł	5 000,00zł
	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2 500,00zł	2 500,00zł	2 500,00zł	2 500,00zł	2 500,00zł
	Wydatki inwestycyjne	2 500,00zł	50 000,00zł	50 000,00zł	10 000,00zł	10 000,00zł

Rozdział VII

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

- Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w ramach kreowania i realizacji polityki mieszkaniowej są:
 - dążenie do największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
 - racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
 - racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
 - poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy,
 - zamiana lokalu o dużej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni w przypadku osób zalegających z opłatami ze względu na trudną sytuację finansową .
 - dokonywania podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze
 - zmniejszenie zadłużenia za wynajmowane lokale mieszkalne przez proponowanie najemcy lokalu zamianę lokalu na inny i o niższych opłatach.
 - umożliwienie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych typu strych potencjalnym zainteresowanym na ich koszt lub z przeznaczeniem na mieszkanie socjalne.
- 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:

- 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:

- a) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- b) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- d) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.
- e) adaptacja na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę.