

**UCHWAŁA 0007.III.5.2015**  
**RADY GMINY KRZYŻANOWICE**

z dnia 29 stycznia 2015 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Krzyżanowice na lata 2015-2020"**

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z póź. zm.), 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu (tekst jednolity Dz. U. Z 2014 r. Poz. 2302 z póź. zm.). Po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z uchwałą nr XLVI/44/2010 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 23 września 2010 r. w sprawie określenia sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i wolontariacie.

Rada Gminy Krzyżanowice

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2015-2020“, a który stanowi załącznik niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Brunon Chrzibek**

Załącznik do Uchwały Nr 0007.III.5.2015  
Rady Gminy Krzyżanowice  
z dnia 29 stycznia 2015 r.



WIELOLETNI  
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY KRZYŻANOWICE  
NA LATA 2015-2020

## WSTĘP

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego należą do zadań własnych gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (zwaną dalej „ustawą”) nakłada na gminy obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zwany dalej „programem”. Art. 21 ustawy wymusił na zarządcach mieszkaniowego zasobu gmin strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania majątkiem, jakim są lokale mieszkaniowe.

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2015 - 2020, jest:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
2. poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
3. racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Program dotyczy gospodarki mieszkaniowej na lata 2015-2020 i swoim zakresem obejmuje następujące działy:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU.**

Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Krzyżanowice pozostający w zarządzie gminy obejmuje 31 lokali mieszkalnych komunalnych oraz 4 mieszkania socjalne. Dodatkowo mieszkania znajdują się przy budynkach oświatowych oraz w ośrodku zdrowia i zarządzane są przez dyrektorów odpowiednich placówek. W latach 2015-2020 przewiduje się zmianę ilości mieszkań.

Rozmieszczenie, wielkość, ilość i lokalizację oraz stan techniczny poszczególnych lokali mieszkalnych przedstawia Tabela nr 1.

Tabela nr 1. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Krzyżanowice (stan na IV kwartał 2014 roku).

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Wyposażenie/ Stan techniczny
<b>MIESZKANIA KOMUNALNE W BUDYNKACH KOMUNALNYCH</b>				
1.	ul. Graniczna 22 Rudyszwałd	4	250,40	Mieszkania bez c.o. /dobry
2.	ul. Graniczna 24 Rudyszwałd	2	129,50	Mieszkania bez c.o. /dobry
3.	ul. Graniczna 30 Rudyszwałd	4	269,76	Mieszkania bez c.o. /dobry
4.	ul. Kolejowa 2 Roszków	1	47,50	Mieszkanie bez c.o. /zadowolający
5.	ul. Kolejowa 4 Roszków	3	178,86	Mieszkanie pełnostandardowe z ogrzewaniem gazowym /zadowolający
6.	ul. Opawska 32 Owsiszcze	5	208,10	Mieszkania pełnostandardowe /dobry
7.	ul. Wyzwolenia 1a Krzyżanowice	4	228,00	Mieszkania pełnostandardowe /dobry
<b>MIESZKANIA KOMUNALNE WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH</b>				
8.	ul. Fabryczna 4/9,4/12,6/5 Chałupki	3	108,20	Mieszkania pełnostandardowe /dobry
9.	ul. Bogumińska 20/1,20/4 Chałupki	2	100,90	Mieszkania pełnostandardowe /dobry
10.	ul. Tworkowska Krzyżanowice	3	104,3	Mieszkanie bez c.o., bez łazienki, bez ubikacji /zadowolający
<b>MIESZKANIA SOCJALNE</b>				
11.	ul. Opawska 32 Owsiszcze	1	28,23	Mieszkanie bez łazienki i ubikacji /dobry
12.	ul. Piaskowa 39 Tworków	3	93,71	Mieszkanie bez łazienki, ubikacji, c.o. /zły
<b>MIESZKANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ W BUDYNKACH OŚWIATOWYCH</b>				
13.	ZSP Owsiszcze	2	113,19	Mieszkania pełnostandardowe /dobry
14.	ZSO Krzyżanowice	1	52,00	Mieszkanie pełnostandardowe / zadowolający
15.	ZSO Bieńkowie	1	76,50	Mieszkanie pełnostandardowe / zadowolający
16.	Przedszkole w Nowej Wiosce	1	68,56	Mieszkanie pełnostandardowe/dobry
17.	Przedszkole w Tworkowie	1	58,00	Mieszkanie pełnostandardowe /dobry
<b>MIESZKANIA ZARZĄDZANE PRZEZ SPZLA</b>				
18.	Ośrodek zdrowia w Tworkowie	4	309,70	Mieszkania pełnostandardowe /dobry

Stan techniczny mieszkań oceniany jest na podstawie protokołów z przeglądów okresowych budynków. Stan techniczny „dobry” posiadają mieszkania, w których nie są wymagane kapitalne remonty, natomiast zadowolający wymaga poniesienia nakładów finansowych na remonty. Zły stan techniczny wymaga przeprowadzenia generalnego remontu budynku i wszystkich lokali mieszkalnych.

Lokale znajdujące się w Krzyżanowicach przy ul. Tworkowskiej oraz przy ul. Piaskowej w Tworkowie, których właścicielem jest Gmina Krzyżanowice zostaną przeznaczone do sprzedaży.

Ze względu na rosnące zapotrzebowanie na lokale socjalne Gmina Krzyżanowice będzie dążyła do zwiększania ich liczby poprzez przekształcenia lokali, budynków niezamieszkałych na lokale socjalne oraz pozyskiwanie nowych obiektów. Gmina Krzyżanowice rozważy pozyskanie środków zewnętrznych z „Programu wsparcia budownictwa socjalnego ze środków Funduszu Dopłat”, który obsługiwany jest przez Bank Gospodarki Krajowej. Pozyskane środki zewnętrzne będą przeznaczone na rozbudowę zasobu mieszkaniowego z przeznaczeniem na mieszkania socjalne i komunalne. W ramach działań prowadzących do poszerzenia zasobu planuje się zagospodarowanie nieruchomości w Tworkowie i Rudyszwałdzie już przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Planuje się również wykonanie mieszkań w budynku dworca PKP w Krzyżanowicach (na realizację tego zadania została w roku 2014 wykonana dokumentacja projektowa).

Tabela nr 2. Prognozowany zasób mieszkaniowy Gminy Krzyżanowice w latach 2015-2020.

Prognozowany zasób mieszkaniowy Gminy Krzyżanowice pozostający w zarządzie gminy						
rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość mieszkań komunalnych	32	32	30	35	35	35
Ilość mieszkań socjalnych	4	9	6	6	6	6
Ilość mieszkań ogółem	<b>36</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>41</b>

## II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI W LATACH 2015 – 2020.

W celu utrzymania budynków w niepogorszonym stanie technicznym lub poprawę ich stanu technicznego niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych bieżących. Wykaz planu robót wraz z ich szacownymi kosztami, z podziałem na kolejne lata przedstawia Tabela nr 3.

Tabela nr 3. Ogólny plan remontów bieżących w latach 2015 – 2020.

L.p.	Rodzaj robót	Podział kosztów remontów na lata						Ogółem
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Roboty dekarско-blacharskie	150.000	60.000	2.000	10.000	2.000	2.000	226.000
2	Remont instalacji elektrycznej	12.000	2.000	2.000	1.000	1.000	1.000	19.000
3	Remont instalacji wod.-kan.	5.000	3.000	1.000	3.000	1.000	-	13.000
4	Remont centralnego ogrzewania	-	-	-	20.000	-	-	20.000
5	Naprawa schodów	2.000	10.000	-	-	-	-	12.000
6	Remonty elewacji, roboty ogólnobudowlane	5.000	5.000	5.000	5.000	30.000	5.000	55.000
7	Adaptacja budynków na lokale mieszkalne, budowa nowych lokali mieszkalnych	850.000*	250.000*	-	-	-	-	1.100.000
8	Wymiana stolarki okiennej	-	25.000	6.000	-	-	6.000	37.000
9	Rezerwa na awarie	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	60.000
	<b>RAZEM:</b>	<b>1.034.000</b>	<b>365.000</b>	<b>26.000</b>	<b>49.000</b>	<b>44.000</b>	<b>24.000</b>	<b>1.542.000</b>

\* adaptacja na lokalne mieszkalne budynku przy PKP w Krzyżanowicach i nieruchomości w Tworkowie

Plan remontów i modernizacji obejmuje prace, które mają na celu poprawę bezpieczeństwa lokatorów, a także utrzymanie w należytym, czyli niepogorszonym stanie technicznym budynków stanowiących mienie komunalne Gminy Krzyżanowice. Tabela nr 3 została opracowana w oparciu o okresowe – roczne i pięcioletnie protokoły przeglądów budynku, a także przy założeniu pogarszania się stanu technicznego budynków przy braku wykonywania jakichkolwiek remontów. Zakłada się, że inwestowanie w mieszkaniowy zasób Gminy Krzyżanowice ma na celu przede wszystkim poprawę jego stanu technicznego i nie doprowadzanie do jego pogorszenia się.

## III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY KRZYŻANOWICE W LATACH 2015 – 2020.

Sprzedż lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krzyżanowice odbywa się na podstawie Uchwały Nr XXXV/62/2009 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 29 września 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy

oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W latach 2015-2020 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w Krzyżanowicach przy ul. Tworkowskiej oraz Tworkowie przy ul. Piaskowej 39.

Tabela nr 3. Lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży w latach 2013-2018.

L.p.	Adres	Rok	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1	Krzyżanowice, ul. Tworkowska	Do 2018	3	104,3
2	Tworków, ul. Piaskowa 39	Do 2018	3	93,71

#### IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

Zgodnie z art. 9 ustawy przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie częściej, niż co 6 miesięcy.

Gmina Krzyżanowice będzie dążyła do podniesienia stawek czynszu do poziomu, w którym wpływy z czynszów będą się pokrywały z wydatkami ponoszonymi na te mieszkania, w myśl zasady samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Wydatki związane są z bieżącą eksploatacją, generalnymi remontami, modernizacją, ubezpieczeniem, utrzymaniem pomieszczeń wspólnych w budynkach mieszkalnych. Każdy najemca oprócz opłat związanych z czynszem obowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z dostawą energii, wody, gazu i innych.

Aktualnie stawka bazowa czynszu za lokal komunalny wynosi 2,92 zł/m<sup>2</sup>. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Krzyżanowice w formie zarządzenia.

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

1. W związku z powyższym ustala się następujące zasady polityki czynszowej w sprawie ustalenia wysokości czynszu:

- 1) Dla lokali niebędących lokalami socjalnym Wójt ustala w formie zarządzenia, nie częściej niż raz na sześć miesięcy stawki czynszu w oparciu o art. 7 i 8 ustawy.
- 2) Dla lokali socjalnych Wójt w drodze zarządzenia ustala nie częściej niż raz na sześć miesięcy stawkę czynszu nieprzekraczającą połowy stawki najniższego czynszu ustalonego zgodnie z zasadami określonymi art. 23 ustawy.
- 3) Stawki czynszowe, o których mowa w punkcie 1 Wójt Gminy powinien kształtować na poziomie nie niższym niż 1% wartości odtworzeniowej lokalu.
- 4) Ustalając stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych powinno uwzględnić się czynniki obniżające lub zwiększające ich wartość użytkową, i tak:

a) czynniki obniżające stawkę bazową:

- lokal mieszkalny bez instalacji c.o. - 5%
- lokal mieszkalny bez łazienki - 5%
- lokal mieszkalny bez instalacji wod.-kan. - 5%
- lokal mieszkalny zlokalizowany na IV kondygnacji i wyżej - 2%
- lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku oddalonym o 500 m od drogi publicznej – 2%

Przy zastosowaniu czynników obniżających indywidualna stawka czynszu obowiązującego nie może być niższa niż 80% wartości stawki czynszu bazowego.

b) czynniki podwyższające stawkę podstawową:

- lokal mieszkalny komunalny z instalacją c.o., wod.-kan., łazienką, w bardzo dobrym stanie technicznym, w którym generalny remont odbył się po roku 2014 – 160 %

· lokal mieszkalny komunalny z instalacją c.o., wod.-kan., łazienką, w bardzo dobrym stanie technicznym zlokalizowany w odległości do 100 m od ośrodka zdrowia i przedszkola lub szkoły – 160 %

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

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

4. Jeżeli strony nie ustaliły inaczej, czynsz jest płatny miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek wynajmującego, wskazany w umowie najmu.

5. Wynajmujący zobowiązany jest do powiadomienia na piśmie najemcę o wprowadzonej podwyżce czynszu, z 3-miesięcznym wyprzedzeniem.

## **V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYM W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2015 – 2020.**

Zasobem mieszkaniowym Gminy Krzyżanowice zarządza Gmina reprezentowana przez Wójta Gmin poprzez odpowiedni referat Urzędu Gminy. W latach 2015-2020 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania.

## **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2015-2020.**

W latach 2015-2020 gospodarka mieszkaniowa będzie finansowana z następujących źródeł:

1. wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych;
2. środki budżetu gminy na usunięcie poważnych awarii lub remontów;
3. wpływy z tytułu odszkodowań;
4. środki z budżetu gminy, m.in. ze środków pozyskanych za sprzedaży budynków i mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy;
5. inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

## **VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2015-2020, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI.**

*Tabela nr 4. Wysokość wydatków w latach 2015-2020*

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Wydatki inwestycyjne (zł)	Wydatki ogółem (zł)
2015	13.000	184.000	6.200	850.000	1.053.200
2016	13.000	115.000	6.500	250.000	384.500
2017	14.000	26.000	6.500	-	46.500
2018	15.000	49.000	6.800	-	70.800
2019	16.000	44.000	6.800	-	66.800
2020	17.000	24.000	7.000	-	48.000
<b>RAZEM</b>	<b>88.000</b>	<b>442.000</b>	<b>39.800</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.669.800</b>

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

Zadaniem Gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz komunalnych. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

1. Możliwość zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal znajdujący się w zasobie mieszkaniowym.

2. Zamiana lokalu o dużej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni w przypadku osób zalegających z opłatami ze względu na trudną sytuację finansową.

3. Umożliwienie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych typu strych potencjalnym zainteresowanym na ich koszt lub na mieszkania socjalne.

4. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze.

5. Zmniejszenie zadłużenia za wynajmowane lokale mieszkalne przez proponowanie najemcy zmiany lokalu na inny o niższych opłatach.

W celu poprawy korzystania z zasobu mieszkaniowego gminy będą podejmowane m.in. następujące działania:

1. Stały monitoring stanu technicznego budynków.

2. Niezbędne remonty i modernizacje budynków.

3. Planowanie i adaptacja nowych lokali komunalnych, w tym socjalnych.

4. Adaptację na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę.

5. Poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego.



### **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nakłada na gminy obowiązek opracowania i uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”. Należy zatem przyjąć program.