

**Projekt**

z dnia 29 sierpnia 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  
2022 - 2026**

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 późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 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 uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2022-2026” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr 30.275.2017 Rady Miejskiej w Krzepicach z dn. 12.09.2017 roku w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2017-2022"

**§ 3.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Krzepic.

**§ 4.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 5.** 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 2022 - 2026**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice (zwany dalej wieloletnim programem) jest dokumentem stanowiącym wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym 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.**

**Informacja o wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Krzepice.**

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krzepice wchodzi 54 mieszkania komunalne o łącznej powierzchni użytkowej 2228,08 m<sup>2</sup>. Mieszkania te zlokalizowane są w 18 budynkach, z tego 13 mieszkań w 5 budynkach będących współwłasnością gminy oraz 42 mieszkania w 13 budynkach stanowiących w 100% własność gminy.

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

tabela: Adres		Ilość lokali	Powierzchniamieszkań	Powierzchnia budynku
Krzepice ul. Krakowska	3	3	99,89 m <sup>2</sup>	<b>99,89 m<sup>2</sup></b>
Krzepice ul. Krakowska	4	2	73,99 m <sup>2</sup>	<b>73,99 m<sup>2</sup></b>
Krzepice ul. Krakowska	7	1	55,34 m <sup>2</sup>	<b>55,34 m<sup>2</sup></b>
Krzepice ul. Krakowska	12	2	97,62 m <sup>2</sup>	<b>301,15 m<sup>2</sup></b>
		6	203,53 m <sup>2</sup>	
Krzepice ul. Krakowska	22	4	146,33 m <sup>2</sup>	<b>204,50 m<sup>2</sup></b>
		2	58,16 m <sup>2</sup>	
Krzepice ul. Krakowska	35	2	100,57 m <sup>2</sup>	<b>100,57 m<sup>2</sup></b>
Krzepice ul. Rynek im. Powstańców 1863 r.	3	1	62,45 m <sup>2</sup>	<b>62,45 m<sup>2</sup></b>
Krzepice, ul. Solna	6a	4	149,74 m <sup>2</sup>	<b>149,74 m<sup>2</sup></b>
Krzepice, ul. Solna	23	2	56,30 m <sup>2</sup>	<b>56,30 m<sup>2</sup></b>
Krzepice, ul. Sienkiewicza	11	4	172,63 m <sup>2</sup>	<b>259,14 m<sup>2</sup></b>
		2	60,37 m <sup>2</sup>	
		1 socjalny	26,14 m <sup>2</sup>	
Krzepice, ul. Muznerowskiego	14	3	115,20 m <sup>2</sup>	<b>185,88 m<sup>2</sup></b>
		1	25,86 m <sup>2</sup>	
		1	44,82 m <sup>2</sup>	
Krzepice, ul. Częstochowska	16	1	64,90 m <sup>2</sup>	<b>64,90 m<sup>2</sup></b>
Krzepice, ul. Częstochowska	36	1	64,00 m <sup>2</sup>	<b>64,00 m<sup>2</sup></b>
Krzepice, ul. Mickiewicza	28	1	29,50 m <sup>2</sup>	<b>29,50 m<sup>2</sup></b>

Starokrzepice ul. Oleska(ZOZ)	207	1	39,33 m <sup>2</sup>	<b>39,33 m<sup>2</sup></b>
Starokrzepice ul. Oleska(DN)	207 A	5	221,79 m <sup>2</sup>	<b>221,79 m<sup>2</sup></b>
Starokrzepice ul. Oleska	246	1	88,55 m <sup>2</sup>	<b>143,05 m<sup>2</sup></b>
		1	54,50 m <sup>2</sup>	
Dankowice		2	116,56 m <sup>2</sup>	<b>116,56 m<sup>2</sup></b>
<b>RAZEM</b>		<b>54</b>	<b>2228,08 m<sup>2</sup></b>	<b>2228,08 m<sup>2</sup></b>

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026

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

- nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych w latach 2022 – 2026,
- 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.

Dla tak przyjętych założeń można stwierdzić, że w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych, liczba lokali komunalnych stanowiących własność gminy zmniejszy się z obecnych 54 lokali do ok. 39 lokali, natomiast nie zwiększy się do roku 2026 liczba lokali socjalnych w wyniku przeznaczenia lokali o niskim standardzie na lokale socjalne.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy (stany na koniec roku)

Wyszczególnienie	2022		2023		2024		2025		2026	
	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe	Socjalne	Pozostałe
Ilość lokali gminnych	1	53	1	48	1	43	1	40	1	38
w tym:	54		49		44		41		40	
lokale do rozbiórki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lokale gminne nowo wybudowane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lokale gminne do sprzedaży	0	0	0	5	0	5	0	3	0	2
lokale przemianowane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, dojście do budynku.

Obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy:

Lp.	Adres	Ilość braków wg przyjętego kryterium	Ocena stanu technicznego
1	Krzepice, ul. Krakowska 3 <i>współwłasność</i>	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
9	Krzepice, ul. Solna 23 <i>współwłasność</i>	11, 9, 2	dobry
10	Krzepice, ul. Rynek 3	6, 13, 2	dobry
11	Krzepice, ul. Sienkiewicza 11	3, 5, 9, 4	dobry
12	Krzepice, ul. Częstochowska 16		dobry
13	Krzepice, ul. Częstochowska 36		dobry
14	Krzepice, ul. Muznerowskiego 14	6, 2	dobry
15	Krzepice, ul. Mickiewicza 28 <i>współwłasność</i>	-	dobry
16	Starokrzepice, ul. Oleska 207 DN <i>współwłasność</i>	6, 10, 9, 3	dobry
17	Starokrzepice, ul. Oleska 207ZOX <i>współwłasność</i>	6, 10, 9	dobry
18	Starokrzepice, ul. Oleska 246	12, 9, 1, 2	dobry
19	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.

Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	STAN TECHNICZNY BUDYNKU
			Rok

			2022	2023	2024	2025	2026
1.	Krzepice, ul. Krakowska 3	3	dobry	1	1	1	x
				<i>Planowana sprzedaż</i>			
2.	Krzepice, ul. Krakowska 4	2	średni	średni	dobry	dobry	dobry
3.	Krzepice ul. Krakowska 7	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Krzepice ul. Krakowska 12	8	dobry	średni	średni	dobry	dobry
5.	Krzepice ul. Krakowska 22	6	średni	średni	dobry	dobry	dobry
6.	Krzepice ul. Krakowska 35	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Krzepice, ul. Solna 6a	4	dobry	1	1	1	1
				<i>Planowana sprzedaż</i>			
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	7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Krzepice ul. Częstochowska 16	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Krzepice ul. Częstochowska 36	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Krzepice ul. Muznerowskiego 14	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Krzepice ul. Mickiewicza 28	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Dankowice	2	dobry	1	x	1	x
				<i>Planowana sprzedaż</i>			
16.	Starokrzepice ul. Oleska 207 A(DN)	5	dobry	2	3	x	x
				<i>Planowana sprzedaż</i>			
17.	Starokrzepice ul. Oleska 207 (ZOZ)	1	dobry	dobry	dobry	dobry	1
				<i>Planowana sprzedaż</i>			
18.	Starokrzepice ul. Oleska 246	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
RAZEM		56	0	5	5	3	2

### Wyposażenie techniczne lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

W podobny sposób jak dla budynku ustalono standard lokalu mieszkalnego w zasobie gminy, przeznaczony 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:**

- 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.
- Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem spłukiwanym.
- Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny, względnie na węgiel.
- 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 podłóża 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 wraz z ich współczynnikami standardu (bez uwzględniania położenia lokalu).

Adres		Ilość lokali	Powierzchniamieszkań	Powierzchnia budynku	Współcz. standardu
Krzepice, ul. Krakowska	3	3	99,89 m <sup>2</sup>	<b>99,89 m<sup>2</sup></b>	0,8
Krzepice, ul. Krakowska	4	2	73,99 m <sup>2</sup>	<b>73,99 m<sup>2</sup></b>	0,8
Krzepice, ul. Krakowska	7	1	55,34 m <sup>2</sup>	<b>55,34 m<sup>2</sup></b>	1,0
Krzepice, ul. Krakowska	12	2	97,62 m <sup>2</sup>	<b>301,15 m<sup>2</sup></b>	1,0
		6	203,53 m <sup>2</sup>		0,8
Krzepice, ul. Krakowska	22	4	146,33 m <sup>2</sup>	<b>204,50 m<sup>2</sup></b>	1,0
		2	58,16 m <sup>2</sup>		0,8
Krzepice, ul. Krakowska	35	2	100,57 m <sup>2</sup>	<b>100,57 m<sup>2</sup></b>	1,0
Krzepice ul. Rynek im. Powstańców 1863 r.	3	1	62,45 m <sup>2</sup>	<b>62,45 m<sup>2</sup></b>	1,0
Krzepice, ul. Solna	6a	4	149,74 m <sup>2</sup>	<b>149,74 m<sup>2</sup></b>	1,0
Krzepice, ul. Solna	23	2	56,30 m <sup>2</sup>	<b>56,30 m<sup>2</sup></b>	1,0
Krzepice, ul. Sienkiewicza	11	4	172,63 m <sup>2</sup>	<b>259,14 m<sup>2</sup></b>	1,0
		2	60,37 m <sup>2</sup>		0,8
		1	26,14 m <sup>2</sup>		socjalny
Krzepice, ul. Muznerowskiego	14	3	115,20 m <sup>2</sup>	<b>185, 88 m<sup>2</sup></b>	1,0
		1	25,86 m <sup>2</sup>		0,8
		1	44,82 m <sup>2</sup>		1,3
Krzepice, ul. Częstochowska	16	1	64,90 m <sup>2</sup>	<b>64,90 m<sup>2</sup></b>	1,0
Krzepice, ul. Częstochowska	36	1	64,00 m <sup>2</sup>	<b>64,00 m<sup>2</sup></b>	dzierżawa
Krzepice, ul. Mickiewicza	28	1	29,50 m <sup>2</sup>	<b>29,50 m<sup>2</sup></b>	1,0
Starokrzepice ul. Oleska(ZOZ)	207	1	39,33 m <sup>2</sup>	<b>39,33 m<sup>2</sup></b>	1,3
Starokrzepice ul. Oleska(DN)	207 A	5	221,79 m <sup>2</sup>	<b>221,79 m<sup>2</sup></b>	1,3
Starokrzepice ul. Oleska	246	1	88,55 m <sup>2</sup>	<b>143,05 m<sup>2</sup></b>	0,8
		1	54,50 m <sup>2</sup>		1,0
Dankowice		2	116,56 m <sup>2</sup>	<b>116,56 m<sup>2</sup></b>	1,3
<b>RAZEM</b>		<b>54</b>	<b>2228,08 m<sup>2</sup></b>	<b>2228,08 m<sup>2</sup></b>	

### Lokale socjalne

### 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 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
8. Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, 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.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2022-2026**

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,
- 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.

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.

### **Plan remontów i modernizacji w latach 2022 - 2026**

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 wartość współczynnika 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.



Plan remontów w latach 2022 – 2026

Rodzaj robót	2022	2023	2024	2025	2026
Roboty budowlane	ul. Sienkiewicza 11	ul. Krakowska 12	ul. Krakowska 22	ul. Rynek 3	ul. Krakowska 35
Naprawa ścian i elewacji	ul. Krakowska 4	ul. Sienkiewicza 11			
Naprawa stropów	ul. Sienkiewicza 11 ul. Krakowska 22		ul. Krakowska 7		ul. Krakowska 12
Przewody kominowe	ul. Sienkiewicza 11 ul. Muznerowskiego 14	ul. Krakowska 4 ul. Krakowska 22	ul. Częstochowska 16		
Naprawa konstrukcji dachu	ul. Krakowska 4 ul. Krakowska 7 ul. Krakowska 22	ul. Krakowska 35			
Konserwacja dachu (pokrycia)	ul. Rynek 3,	ul. Solna 6a	ul. Sienkiewicza 11	ul. Krakowska 12	
Naprawa dachu - pokrycie		ul. Krakowska 12	Starokrzepice ul. Oleska 246		
Obróbki blacharskie	Starokrzepice ul. Oleska 246			ul. Krakowska 22	
Instalacja elektryczna	ul. Muznerowskiego 14 ul. Krakowska 22 ul. Sienkiewicza 11	ul. Krakowska 4		ul. Krakowska 12	
Instalacja wod.-kan	ul. Sienkiewicza 11 ul. Krakowska 22			Starokrzepice ul. Oleska 246	
Naprawy elewacji	ul. Krakowska 22	ul. Solna 15	Sienkiewicza 11	Krakowska 22	Rynek 3
Wymiana stolarki okiennej		Starokrzepice, ul. Oleska 207 A			
Wymiana stolarki drzwiowej		ul. Solna 6a	Starokrzepice ul. Oleska 246		
Malowanie elewacji		Krakowska 3		Krakowska 35	Krakowska 22
Malowanie kl.schodowej	ul. Krakowska 12 ul. Solna 6a ul. Krakowska 7		Muznerowskiego 14	Rynek 3	Krakowska 3
Konserwacje ogrodz.	Muznerowskiego 14		Solna 15	Krakowska 22	
Budowa łazienek i wc	ul. Sienkiewicza 11 ul. Krakowska 22				

**Rozdział 4.**

**Planowana sprzedaż lokali w latach 2022 – 2026**

Przy planowaniu sprzedaży lokali przyjmuje się 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:

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	PLANOWANA SPRZEDAŻ				
			Rok				
			2022	2023	2024	2025	2026
1.	Krzepice, ul. Krakowska 3	3	0	1	1	1	-
2.	Krzepice, ul. Solna 6a	4	0	1	1	1	1
3.	Dankowice	2	0	1	0	1	-
4.	Starokrzepice ul. Oleska 207 A (DN)	5	0	2	3	-	-
5.	Starokrzepice ul. Oleska 207 (ZOZ)	1	0	0	0	0	1
<b>RAZEM</b>			<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

#### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Wysokość czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Krzepic w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

Ze względu na niedobór środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, podwyżki czynszów są konieczne.

W związku z tym, że podwyżki czynszów nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy należy 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 %

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 28.225.2021 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzepice.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022-2026**

1. Gmina posiada jednostkę organizacyjną zarządzającą nieruchomościami komunalnymi w których ma 100 % własności

2. W/w jednostka nie posiada komórek organizacyjnych przynależnych tylko gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy,

3. W/w jednostka zarządza również lokalami użytkowymi znajdującymi się w tych samych budynkach co lokale mieszkalne.

4. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym 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.

5. Dopuszcza się sprzedaż lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczasowemu najemcy lub w drodze przetargu.

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

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026.**

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 37,1 %, czynsz za lokale użytkowe 46,7 %, 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.

W latach 2022-2026 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.

## Rozdział 8.

**Wysokość kosztów w latach 2022-2026, 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				
	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty remontów i modernizacji ( w tym remonty planowane)	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
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
<b>RAZEM</b>	<b>118000</b>	<b>118000</b>	<b>118000</b>	<b>118000</b>	<b>118000</b>

## Rozdział 9.

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

Gmina Krzepice jest właścicielem 54 mieszkań w 18 budynkach, o łącznej powierzchni użytkowej 2228,08 m<sup>2</sup>.

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	8	3
Starokrzepice, ul. Oleska 207 A (DN)	6	5
Starokrzepice, ul. Oleska 207 (ZOZ)	4	1

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.

1. Gmina, w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie realizować działania umożliwiające poprawę stanu technicznego zasobu, w szczególności:

- 1) remonty kapitalne budynków i lokali;
- 2) modernizację budynków mieszkalnych (podniesienie standardu, ograniczenie niskiej emisji);
- 3) likwidację barier architektonicznych;
- 4) dostosowanie budynków i lokali mieszkalnych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

2. Gmina nie przewiduje zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

3. Gmina planuje w latach 2022-2026 sprzedaż 14 lokali mieszkalnych.

## **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.