

**UCHWAŁA NR XLVI/55/2022
RADY GMINY KRZYŻANOWICE**

z dnia 23 sierpnia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Krzyżanowice na lata 2022-2027“**

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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. 2022 r. poz. 172 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z uchwałą nr 0007.XXVIII.15.2017 Rady Gminy Krzyżanowice z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust.3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji.

Rada Gminy Krzyżanowice

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022-2027“, 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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRZYŻANOWICE NA LATA 2022-2027

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”.

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022 - 2027 jest:

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

Program dotyczy gospodarki mieszkaniowej na lata 2022-2027 i swoim zakresem obejmuje następujące działy:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 kosztów 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 koszty 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 32 lokale mieszkalnych komunalnych oraz 3 mieszkania socjalne. Dodatkowo mieszkania znajdują się przy budynkach oświatowych oraz w ośrodku zdrowia i zarządzane są przez dyrektorów tych placówek. W latach 2022-2027 przewiduje się zmianę ilości mieszkań.

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

Tabela nr 1. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Krzyżanowice (stan na II kwartał 2022 roku).

Lp.	Adres	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie
MIESZKANIA KOMUNALNE W BUDYNKACH KOMUNALNYCH (24)				
1.	ul. Graniczna 22 Rudyszwałd	4	250,40	mieszkania pełnostandardowe, ogrzewanie indywidualne
2.	ul. Graniczna 24 Rudyszwałd	2	129,50	mieszkania pełnostandardowe, ogrzewanie indywidualne
3.	ul. Graniczna 30 Rudyszwałd	4	269,76	mieszkania pełnostandardowe, ogrzewanie indywidualne
4.	ul. Kolejowa 4 Roszków	3	178,86	mieszkania pełnostandardowe, c.o.
5.	ul. Opawska 32 Owsiszcze	5	208,10	mieszkania pełnostandardowe, c.o.
6.	ul. Wyzwolenia 1a Krzyżanowice	4	228,00	mieszkania pełnostandardowe, c.o.
7.	ul. Kolejowa 45 Krzyżanowice	2	63,84	mieszkania pełnostandardowe, c.o.
MIESZKANIA KOMUNALNE WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH (7)				
8.	ul. Fabryczna 4/9,4/12,6/5 Chałupki	3	108,20	mieszkania pełnostandardowe c.o.
9.	ul. Bogumińska 20/1,20/4 Chałupki	2	100,90	mieszkania pełnostandardowe, ogrzewanie indywidualne
10.	ul. Tworkowska Krzyżanowice	2	67,30	mieszkania pełnostandardowe, ogrzewanie indywidualne
MIESZKANIA SOCJALNE (3)				
11.	ul. Opawska 32 Owsiszcze	1	28,23	mieszkanie bez łazienki i ubikacji (na innej kondygnacji), c.o.
12.	ul. Dworcowa 14 Tworków	2	66,10	mieszkania pełnostandardowe, ogrzewanie indywidualne
MIESZKANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ W BUDYNKACH OŚWIATOWYCH (4)				
13.	ul. Szkolna 1 Owsiszcze	2	113,19	mieszkania pełnostandardowe, c.o.
14.	ul. Łąkowa 12 Krzyżanowice	1	52,00	mieszkanie pełnostandardowe, c.o.
15.	ul. Młodzieżowa 5 Nowa Wioska	1	68,56	mieszkanie pełnostandardowe, c.o.
MIESZKANIA ZARZĄDZANE PRZEZ SPZLA (4)				
16.	ul. Parkowa 1 Tworków	4	309,70	mieszkania pełnostandardowe, c.o.

Tabela nr 2. Stan techniczny lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Krzyżanowice oraz prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach.

Lp.	Adres	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.	ul. Graniczna 22 Rudyszwałd (4 lokale)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	-
2.	ul. Graniczna 24 Rudyszwałd (2 lokale)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	-
3.	ul. Graniczna 30 Rudyszwałd (4 lokale)	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
4.	ul. Kolejowa 4 Roszków (3 lokale)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	ul. Opawska 32 Owsiszcze (6 lokali)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	ul. Wyzwolenia 1a Krzyżanowice (4 lokale)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

7.	ul. Kolejowa 45 Krzyżanowice (2 lokale)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
8.	ul. Fabryczna 4/9,4/12,6/5 Chałupki (3 lokale)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	ul. Bogumińska 20/1,20/4 Chałupki (2 lokale)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	ul. Tworkowska Krzyżanowice (2 lokale)	dostateczny	dostateczny/ dobry	dostateczny/ dobry	dostateczny/ dobry	dostateczny/ dobry	dostateczny/d obry
11.	ul. Dworcowa 14 Tworków (2 lokale)	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
12.	ul. Szkolna 1 Owsiszcze (2 lokale)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	ul. Łąkowa 12 Krzyżanowice (1 lokal)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	ul. Młodzieżowa 5 Nowa Wioska (1 lokal)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	ul. Parkowa 1 Tworków (4 lokale)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

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

Tabela nr 3. Prognozowany zasób mieszkaniowy Gminy Krzyżanowice w latach 2022-2027.

Prognozowany zasób mieszkaniowy Gminy Krzyżanowice pozostający w zarządzie gminy							
rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Liczba mieszkań komunalnych	31	31	37	37	37	31	
Liczba mieszkań socjalnych	3	3	3	3	3	3	
Liczba mieszkań ogółem	34	40	40	40	40	34	

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI W LATACH 2022 – 2027.

W celu utrzymania budynków w nie pogorszonej formie technicznej 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 4.

Tabela nr 4. Ogólny plan remontów bieżących w latach 2022 – 2027.

L.p.	Rodzaj robót	Podział kosztów remontów na lata						Ogółem
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	
1	Roboty dekarско-blacharskie	-	-	-	-	2.000	2.000	4.000
2	Remont instalacji elektrycznej	2.000	2.000	2.000	1.000	1.000	1.000	9.000
3	Remont instalacji wod.-kan.	5.000	3.000	1.000	3.000	1.000	-	13.000
4	Remont centralnego ogrzewania	5.000	40.000	20.000	-	-	-	65.000
6	Remonty elewacji, roboty ogólnobudowlane	5.000	5.000	5.000	5.000	30.000	105.000	155.000
7	Adaptacja budynków na lokale mieszkalne, budowa nowych lokali mieszkalnych	-	2.000.000	-	-	-	-	2.000.000
8	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5.000	25.000	6.000	-	-	6.000	42.000
9	Rezerwa na awarie	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	60.000
	RAZEM:	32.000	2.085.000	44.000	19.000	44.000	124.000	2.348.000

Plan remontów i modernizacji obejmuje prace, które mają na celu poprawę bezpieczeństwa lokatorów, a także utrzymanie w należytym, czyli nie pogorszonym stanie technicznym budynków stanowiących mienie komunalne Gminy Krzyżanowice. Tabela nr 4 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.

Planuje się budowę nowych mieszkań komunalnych pod warunkiem uzyskania dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego, bądź innego zewnętrznego źródła finansowania. Wówczas racjonalnym będzie zamiana przez Najemców mieszkań w stanie złym na nowe mieszkania.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY KRZYŻANOWICE W LATACH 2022 – 2027.

Sprzedaż 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 2022-2027 nie planuje się sprzedaży mieszkań.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

1. W odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Krzyżanowice ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za najem lokali mieszkalnych,
- b) czynsz za najem lokali socjalnych.

2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty remontu, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania

3. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Krzyżanowice.

4. Celem polityki czynszowej Gminy Krzyżanowice jest dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że do 2027 r. stawka czynszu najmu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej według wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniami Wojewody Śląskiego.

5. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające bazową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o wartości stanowiące odpowiedni procent stawki bazowej:

- 1) Położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal:
 - a) położenie w miejscowości Tworków, Krzyżanowice, Chałupki – podwyżka o 5%;
 - b) Położenie w miejscowości Owsiszczce i Nowa Wioska – obniżka o 5 %;
- 2) Położenie lokalu w budynku:
 - a) usytuowanie lokalu na parterze – podwyżka o 5 %;
 - b) usytuowanie lokalu na 3 piętrze i wyżej - obniżka o 5%,
- 3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) lokal z centralnym ogrzewaniem w dobrym stanie technicznym – podwyższenie o 10%,
 - b) lokal bez łazienki i wc – obniżka o 10%,
- 4) Ogólny stan techniczny budynku:
 - a) lokal w budynku wybudowanym po 2015 r., lub w którym generalny remont odbył się po 2015 r. – podwyżka o 50 %;
 - b) lokal w bardzo złym stanie technicznym – obniżka o 10 %;

6. Czynniki ujęte w ust. 7 mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

7. Najemcom pozostającym w trudnej sytuacji materialnej udziela się obniżki czynszu, na ich wniosek, po rozpoznaniu indywidualnej sytuacji najemcy, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 8

8. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

9. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

10. Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy, która przedstawia poniższa tabela:

Tabela 5. Wysokość obniżki czynszu na podstawie osiąganego dochodu

rodzaj gospodarstwa domowego	wysokość dochodu	wysokość obniżki
jednoosobowe	poniżej 100 % najniższej emerytury *	10%
wielooosobowe	poniżej 80 % najniższej emerytury *	20%

** kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.*

V. 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 – 2027.

Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy. W latach 2022-2027 nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Ustala się następujące podstawowe i strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- w przypadku zaistnienia konieczności mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2027.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2027 będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzyżanowice oraz środki własne z budżetu gminy. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być zewnętrzne środki pozyskane

z budżetu państwa lub z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa np. z Banku Gospodarstwa Krajowego, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.

Tabela nr 6. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027.

2022	2023	2024	2025	2026	2027
wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych; środki z budżetu gminy	wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych; środki z budżetu gminy; środki zewnętrzne z BGK i WFOŚiGW	wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych; środki z budżetu gminy; środki; wewnętrzne z BGK i WFOŚiGW	wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych; środki z budżetu gminy;	wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych; środki z budżetu gminy;	wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych; środki z budżetu gminy;

VII. WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W LATACH 2022-2027, 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 7. Wysokość wydatków w latach 2022-2027

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Wydatki inwestycyjne (zł)
2022	20.000	62.000	6.000	-
2023	20.000	65.000	6.000	2.000.000
2024	20.000	24.000	6.500	-
2025	20.000	19.000	6.500	-
2026	20.000	44.000	6.800	-
2027	20.000	24.000	7.000	-

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 przeznaczonych do najmu socjalnego.
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.