

Krzyżanowice, dnia 21.07.2022 r.

**Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022-2027”.**

Na podstawie Zarządzenia Nr 0050.136.2022 Wójta Gminy Krzyżanowice z dnia 20.07.2022 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych projektu uchwały w sprawie przyjęcia „**Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022-2027**” zapraszam do składania uwag i opinii dotyczących przedmiotowego projektu.

1. Uczestnikami konsultacji są organizacje pozarządowe oraz inne podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie prowadzące działalność na terenie Gminy Krzyżanowice.
2. Konsultacje prowadzone będą w formie udostępnienia projektu uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022-2027” do publicznego wglądu w dniach **od dnia 21.07.2022 r. do 29.07.2022 r.**
3. Konsultacje odbywają się poprzez złożenie przez uprawnione organizacje opinii i uwag do projektu planu z wykorzystaniem formularza stanowiącego załącznik do niniejszego ogłoszenia. Opinie i uwagi można składać w następujący sposób:
  - pocztą tradycyjną na adres: Urząd Gminy Krzyżanowice ul. Główna 5, 47-450 Krzyżanowice
  - w formie elektronicznej za pośrednictwem poczty e-mail na adres: [ug@krzyzanowice.pl](mailto:ug@krzyzanowice.pl)
4. Uwagi i opinie z datą wpływu po dniu 29.07.2022 r. nie będą rozpatrywane.
5. Wyniki konsultacji udostępnione zostaną w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Gminy Krzyżanowice oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy nie później niż w ciągu 7 dni od zakończenia konsultacji.

Dodatkowe informacje można uzyskać w Urzędzie Gminy Krzyżanowice, w Referacie Gospodarki Przestrzennej, pokój nr 10, codziennie w godzinach pracy Urzędu, pod numerem telefonu: 32 419 40 50 wew. 141.

Wyniki konsultacji nie są wiążące dla Rady i Wójta Gminy Krzyżanowice.

**WÓJT GMINY KRZYŻANOWICE**  
*Grzegorz Utracki*

**ZARZĄDZENIE NR 0050.136.2022**  
**WÓJTA GMINY KRZYŻANOWICE**  
**z dnia 20.07.2022 r.**

**w sprawie: przeprowadzenia konsultacji społecznych projektu uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022-2027”.**

Na podstawie art. 5a i art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ), zgodnie z § 2 uchwały 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 o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji

**zarządzam, co następuje:**

**§ 1**

Przeprowadzam konsultacje projektu uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022-2027”.

1. Konsultacje mają na celu zebranie od uczestników propozycji, uwag i opinii do projektu „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022-2027”.
2. Uczestnikami konsultacji są organizacje pozarządowe oraz inne podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie prowadzące działalność na terenie Gminy Krzyżanowice.
3. Konsultacje prowadzone będą w formie udostępnienia projektu uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022-2027” do wglądu publicznego w dniach od dnia **21.07.2022 – 29.07.2022 r.**

**§ 2**

1. Konsultacje odbywają się poprzez złożenie przez uprawnione organizacje opinii i uwag do projektu planu z wykorzystaniem formularza stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia. Opinie i uwagi można składać w następujący sposób:
  - pocztą tradycyjną na adres: Urząd Gminy Krzyżanowice ul. Główna 5, 47-450 Krzyżanowice
  - w formie elektronicznej za pośrednictwem poczty e-mail na adres: [ug@krzyzanowice.pl](mailto:ug@krzyzanowice.pl)
2. Wyniki konsultacji udostępnione zostaną w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Gminy Krzyżanowice oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy nie później niż w ciągu 7 dni od zakończenia konsultacji.

**§ 3**

1. Referatem odpowiedzialnym za przeprowadzenie konsultacji społecznych i koordynację działań jest Referat Gospodarki Przestrzennej.
2. Zarządzenie podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej oraz poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Krzyżanowice.

**§ 4**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanowice oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

**WÓJT GMINY KRZYŻANOWICE**  
*Grzegorz Utracki*

**Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 0050.136.2022 Wójta Gminy Krzyżanowice  
z dnia 20.07.2022 r.**

**Formularz konsultacji.**

.....  
(miejscowość i data)

.....  
(pełna nazwa lub imię i nazwisko)

.....  
(adres)

.....  
(telefon kontaktowy, faks, e-mail)

**Wójt Gminy Krzyżanowice  
Urząd Gminy Krzyżanowice**

**ul. Główna 5  
47 – 450 Krzyżanowice**

**Wniosek do uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022-2027”**

W związku z ogłoszeniem o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzyżanowice na lata 2022-2027” zgłaszam następujące wnioski:

| L.P. | Punkt | Obecny zapis w projekcie | Propozycje zmiany | Uzasadnienie |
|------|-------|--------------------------|-------------------|--------------|
|      |       |                          |                   |              |
|      |       |                          |                   |              |
|      |       |                          |                   |              |
|      |       |                          |                   |              |
|      |       |                          |                   |              |
|      |       |                          |                   |              |

Załączniki:

1.....

2.....

.....  
(podpis osoby składającej)

**UCHWAŁA NR .....  
Rady Gminy Krzyżanowice  
z dnia .....**

**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  
uchwala, 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.

## **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.

*WÓJT GMINY KRZYŻANOWICE*

*Grzegorz Utracki*

## **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 lokali 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, ilość 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                               | Ilość mieszkań | Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> | 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                                 | mieszkanie pełnostandardowe, c.o.                               |
| 5.                                                     | ul. Opawska 32 Owsiszczce           | 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 Owsiszczce           | 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 Owsiszczce            | 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                                 | Mieszkanie 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<br>Rudyszwałd (4 lokale)         | dostateczny     | dostateczny           | dostateczny           | dostateczny           | dostateczny           | -                     |
| 2.  | ul. Graniczna 24<br>Rudyszwałd (2 lokale)         | dostateczny     | dostateczny           | dostateczny           | dostateczny           | dostateczny           | -                     |
| 3.  | ul. Graniczna 30<br>Rudyszwałd (4 lokale)         | dostateczny     | dostateczny           | dostateczny           | dostateczny           | dostateczny           | dostateczny           |
| 4.  | ul. Kolejowa 4<br>Roszków (3 lokale)              | dobry           | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 |
| 5.  | ul. Opawska 32 Owsiszcze<br>(6 lokali)            | dobry           | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 |
| 6.  | ul. Wyzwolenia 1a<br>Krzyżanowice (4 lokale)      | dobry           | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 |
| 7.  | ul. Kolejowa 45<br>Krzyżanowice (2 lokale)        | bardzo<br>dobry | bardzo<br>dobry       | bardzo<br>dobry       | bardzo<br>dobry       | bardzo<br>dobry       | bardzo<br>dobry       |
| 8.  | ul. Fabryczna 4/9,4/12,6/5<br>Chałupki (3 lokale) | dobry           | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 |
| 9.  | ul. Bogumińska 20/1,20/4<br>Chałupki (2 lokale)   | dobry           | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 |
| 10. | ul. Tworkowska<br>Krzyżanowice (2 lokale)         | dostateczny     | dostateczny<br>/dobry | dostateczny<br>/dobry | dostateczny<br>/dobry | dostateczny<br>/dobry | dostateczny<br>/dobry |
| 11. | ul. Dworcowa 14<br>Tworków (2 lokale)             | bardzo<br>dobry | bardzo<br>dobry       | bardzo<br>dobry       | bardzo<br>dobry       | bardzo<br>dobry       | bardzo<br>dobry       |
| 12. | ul. Szkolna 1 Owsiszcze<br>(2 lokale)             | dobry           | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 |
| 13. | ul. Łąkowa 12 Krzyżanowice<br>(1 lokal)           | dobry           | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 |
| 14. | ul. Młodzieżowa 5 Nowa Wioska<br>(1 lokal)        | dobry           | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 | dobry                 |
| 15. | ul. Parkowa 1 Tworków<br>(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      |
| Ilość mieszkań komunalnych                                                       | 31        | 31        | 37        | 37        | 37        | 31        |
| Ilość mieszkań socjalnych                                                        | 3         | 3         | 3         | 3         | 3         | 3         |
| Ilość mieszkań ogółem                                                            | <b>34</b> | <b>40</b> | <b>40</b> | <b>40</b> | <b>40</b> | <b>34</b> |

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

W celu utrzymania budynków w niepogorszonej 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 dekarsko-błacharskie                                                | -                                | -                | -             | -             | 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           |
|      | <b>RAZEM:</b>                                                              | <b>32.000</b>                    | <b>2.085.000</b> | <b>44.000</b> | <b>19.000</b> | <b>44.000</b> | <b>124.000</b> | <b>2.348.000</b> |

Plan remontów i modernizacji obejmuje prace, które mają na celu poprawę bezpieczeństwa lokatorów, a także utrzymanie w należytym, czyli niepogorszonej formie technicznej 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanej obwieszczeniami Wojewody Śląskiego.
5. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające bazową stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> 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; zewnętrzne 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.