

**UCHWAŁA NR XXIII/231/21
RADY GMINY KRUPSKI MŁYN**

z dnia 26 stycznia 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krupski Młyn na
lata 2021 – 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Krupski Młyn

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjąć ”Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krupski Młyn na lata 2021 – 2025”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krupski Młyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Dawydzik

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRUPSKI MŁYN
NA LATA 2021 – 2025**

Rozdział 1.

Analiza obecnej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne i ich stanu oraz prognoza jego wielkości oraz stanu technicznego w poszczególnych latach

1. Wielkość, stan i wyposażenie mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Krupski Młyn tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów. Na terenie gminy intensywnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe w zakresie budowy budynków jednorodzinnych, które nie są związane z wynajmem a własnymi potrzebami mieszkaniowymi inwestorów prywatnych.

Wg stanu na dzień 30.10.2020 r. mieszkaniowy zasób Gminy stanowi **317** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **13 005,16 m²**, z czego:

1/ **164** lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej **5 811,18 m²** położone są w 10 budynkach stanowiących własność Gminy Krupski Młyn, w tym w 2 budynkach znajduje się **40** lokali socjalnych o powierzchni użytkowej **673,46 m²**,

2/ **153** lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej **7 193,98 m²** położone są w 27 budynkach stanowiących współwłasność Gminy Krupski Młyn.

Przeciętna wielkość lokalu mieszkalnego w zasobach gminy wynosi **41,03 m²**.

Szczegółowe dane dotyczące obecnego zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiają tabele nr 1 i 2.

Tabela nr 1

Zestawienie zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących własność Gminy Krupski Młyn

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali komunalnych	Liczba lokali socjalnych	Łączna powierzchnia lokali w m ²
1	2	3	4	5	6
1.	Krupski Młyn ul. Mickiewicza 1	28	28	-	712,73
2.	Krupski Młyn ul. Główna 4A	1	1	-	40,73
3.	Krupski Młyn ul. Główna 9	2	2	-	167,46
4.	Krupski Młyn ul. Dąbrowskiego 2	1	1	-	76,18
5.	Krupski Młyn ul. Krasickiego 7	20	0	20	319,26
6.	Ziętek blok 1	22	2	20	445,01
7.	Ziętek blok 3	18	18	-	870,84
8.	Ziętek blok 5	27	27	-	1 217,59
9.	Ziętek blok 7	27	27	-	1 180,56
10.	Ziętek blok 8	18	18	-	780,82
Ogółem:		164	124	40	5 811,18

Tabela nr 2

Gminy Krupski Młyn (Wspólnoty Mieszkaniowe)

Zestawienie zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących współwłasność

Lp.	Adres Budynku	Liczba lokali	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	Powierzchnia lokali
-----	---------------	---------------	---------------	---------------------	---------------------

		w budynku	komunalnych	ogółem w m ²	komunalnych w m ²
1.	Krupski Młyn ul. Buczka 2	6	1	306,25	40,15
2.	Krupski Młyn ul. Buczka 3	18	1	790,59	48,00
3.	Krupski Młyn ul. Buczka 5	18	1	790,59	53,00
4.	Krupski Młyn ul. Buczka 4	12	11	547,76	500,37
5.	Krupski Młyn ul. Buczka 6	12	8	548,85	357,79
6.	Krupski Młyn ul. Buczka 8	12	8	548,47	363,88
7.	Krupski Młyn ul. 1-go Maja 5	4	1	282,42	70,92
8.	Krupski Młyn ul. Główna 12	6	2	323,75	116,13
9.	Krupski Młyn ul. Mickiewicza 7	2	1	125,10	63,10
10.	Krupski Młyn ul. Mickiewicza 7A	2	1	125,50	63,00
11.	Krupski Młyn ul. Świerczewskiego 2	2	1	137,07	68,40
12.	Krupski Młyn ul. Kasprowicza 1-7	24	1	1 246,88	45,66
13.	Krupski Młyn ul. Kasprowicza 9-15	24	1	1 246,72	51,94
14.	Krupski Młyn ul. Kasprowicza 17-23	24	8	1 246,92	421,88
15.	Krupski Młyn ul. Zawadzkiego 1	3	2	218,91	145,41
16.	Krupski Młyn ul. Zawadzkiego 4	6	2	522,54	171,44
17.	Krupski Młyn ul. Zawadzkiego 7	4	2	265,87	130,86
18.	Krupski Młyn ul. Sienkiewicza 4	6	1	354,10	65,00
19.	Krupski Młyn ul. Powstańców Śl. 2	10	1	548,00	63,20
20.	Krupski Młyn ul. Powstańców Śl. 3	6	2	414,81	156,71
21.	Ziętek blok 2	12	9	540,22	403,60
22.	Ziętek blok 4	18	10	838,46	474,80
23.	Ziętek blok 6	27	18	1 160,92	760,09
24.	Ziętek blok 11	18	12	758,48	503,73
25.	Ziętek blok 13	18	14	763,30	591,62
26.	Ziętek blok 16	20	13	1 171,47	758,18
27.	Ziętek blok 17	27	21	1 163,04	885,12
	Ogółem:	341	153	16 986,99	7 193,98

Uznaje się, iż obecny zasób lokali mieszkalnych w posiadaniu Gminy jest wystarczający dla realizacji zadania własnego gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Nie planuje się budowy nowych budynków z lokalami mieszkalnymi w celu powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy ani też przejmowania mieszkań od innych podmiotów.

Obecne wyposażenie 317 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krupski Młyn ujęte zostało w tabelach nr 3 i 4.

Stan wyposażenia lokali w instalacje i urządzenia jest na ogół dobry, gdyż **87,70 %** lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy posiada dostęp do wody w lokalu, pozostałe lokale mają dostęp do wspólnego ujęcia w budynku, **87,70 %** lokali posiada łazienkę wraz z w.c. w lokalu, pozostałe lokale korzystają z łazienek wspólnych znajdujących się w budynku, **77,60 %** lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy posiada centralne ogrzewanie, **53,94 %** lokali posiada gaz sieciowy.

Z ogólnej liczby 317 lokali mieszkalnych 171 lokali posiada wysoki standard t.j.:

wyposażone są w instalację wodociągową, w.c., łazienkę, posiadają centralne ogrzewanie oraz gaz sieciowy i zlokalizowane są w budynkach po termomodernizacji.

Tabela nr 3

Wyposażenie lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością Gminy Krupski Młyn

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Woda + ścieki		Ciepła woda użytkowa	Łazienka wraz z w.c.		Rodzaje ogrzewania	Gaz sieciowy
			w lokalu	wspólna		w lokalu	wspólna		
1.	ul. Mickiewicza 1	28	28	-	28	28	-	c.o. zasilane z kotłowni gazowej w budynku	-
2.	ul. Główna 4A	1	1	-	1	1	-	c.o. zasilane z kotłowni gazowej w budynku	-
3.	ul. Główna 9	2	2	-	1	2	-	sieć c.o.	-
4.	ul. Dąbrowskiego 2	1	1	-	-	1	-	sieć c.o.	-
5.	ul. Krasickiego 7	20	1	19	20	1	19	elektryczne indywidualne	-
6.	Kol. Ziętek bl 1	22	2	20	20	2	20	c.o. zasilane z kotłowni węglowej w budynku	-
7.	Kol. Ziętek bl 3	18	18	-	-	18	-	piece węglowe indywidualne	-
8.	Kol. Ziętek bl 5	27	27	-	-	27	-	piece węglowe indywidualne	-
9.	Kol. Ziętek bl 7	27	27	-	-	27	-	sieć c.o.	27
10.	Kol. Ziętek bl 8	18	18	-	-	18	-	sieć c.o.	18
Ogółem:		164	125	39	70	125	39	-	45

Tabela nr 4

Wypożenie lokali stanowiących zasób Gminy Krupski Młyn w budynkach Wspólnot Mieszkańczych

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali komunalnych we wspólnocie	Woda + ścieki		Ciepła woda użytkowa	Łazienka wraz z w.c.		Rodzaj ogrzewania	Gaz sieciowy
			w lokalu	wspólna		w lokalu	wspólna		
1.	Krupski Młyn ul. Buczka 2	1	1	-	-	1	-	c.o. zasilane z kotłowni węglowej w budynku	-
2.	Krupski Młyn ul. Buczka 3	1	1	-	1	1	-	sieć c.o.	1
3.	Krupski Młyn ul. Buczka 5	1	1	-	1	1	-	sieć c.o.	1
4.	Krupski Młyn ul. Buczka 4	11	11	-	10	11	-	sieć c.o.	11
5.	Krupski Młyn ul. Buczka 6	8	8	-	8	8	-	sieć c.o.	8
6.	Krupski Młyn ul. Buczka 8	8	8	-	8	8	-	sieć c.o.	8
7.	Krupski Młyn ul. 1-go Maja 5	1	1	-	-	1	-	indywidualne w lokalu	-
8.	Krupski Młyn ul. Główna 12	2	2	-	2	2	-	sieć c.o.	-
9.	Krupski Młyn ul. Mickiewicza 7	1	1	-	-	1	-	indywidualne węglowe w lokalu	-
10.	Krupski Młyn ul. Mickiewicza 7A	1	1	-	-	1	-	indywidualne węglowe w lokalu	-
11.	Krupski Młyn ul. Świerczewskiego 2	1	1	-	-	1	-	indywidualne węglowe w lokalu	-
12.	Krupski Młyn ul. Kasprowicza 1-7	1	1	-	1	1	-	sieć c.o.	-
13.	Krupski Młyn ul. Kasprowicza 9-15	1	1	-	1	1	-	sieć c.o.	-
14.	Krupski Młyn ul. Kasprowicza 17-23	8	8	-	8	8	-	sieć c.o.	-
15.	Krupski Młyn ul. Zawadzkiego 1	2	2	-	-	2	-	sieć c.o.	-
16.	Krupski Młyn ul. Zawadzkiego 4	2	2	-	-	2	-	sieć c.o.	-
17.	Krupski Młyn ul. Zawadzkiego 7	2	2	-	-	2	-	c.o. zasilane z kotłowni węglowej w budynku	-
18.	Krupski Młyn ul. Sienkiewicza 4	1	1	-	-	1	-	c.o. zasilane z kotłowni węglowej w budynku	-
19.	Krupski Młyn ul. Powstańców Śl. 2	1	1	-	-	1	-	indywidualne w lokalu	-
20.	Krupski Młyn ul. Powstańców Śl. 3	2	2	-	-	2	-	indywidualne/c.o. zasilane z kotłowni węglowej w budynku	-
21.	Ziętek bl 2	9	9	-	-	9	-	sieć c.o.	9
22.	Ziętek bl 4	10	10	-	-	10	-	sieć c.o.	10
23.	Ziętek bl 6	18	18	-	-	18	-	sieć c.o.	18
24.	Ziętek bl 11	12	12	-	-	12	-	sieć c.o.	12
25.	Ziętek bl 13	14	14	-	-	14	-	sieć c.o.	14

26.	Ziętek bl 16	13	13	-	-	13	-	sieć c.o.	13
27.	Ziętek bl 17	21	21	-	-	21	-	sieć c.o.	21
Ogółem:		153	153	-	40	153	-	-	126

Wskazane w tabelach nr 3 i 4 elementy wyposażenia lokali znajdują się w stanie technicznym umożliwiającym niezakłócone korzystanie z nich. W okresie objętym Programem prognozuje się co najmniej utrzymanie instalacji oraz urządzeń stanowiących wyposażenie lokali mieszkalnych w nie pogorszonym stanie technicznym, umożliwiającym dalsze niezakłócone korzystanie.

2. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy

Prognozuje się zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy, w szczególności planowana jest dalsza intensywna kampania prowadzona w kierunku zakupu lokali przez ich dotychczasowych najemców, w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne. W związku z tymi działaniami zakłada się sukcesywny spadek ilości lokali gminnych. Nie przewiduje się zmian wielkości zasobu mieszkaniowego z innych

przyczyn. Prognoza wielkości zasobu w poszczególnych latach zawarta została w tabeli nr 5.

W okresie objętym prognozą przewiduje się zmniejszenie dotychczasowego zasobu łącznie o 35 lokali. Docelowy zasób 282 lokali umożliwi realizację zadania własnego polegającego na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej.

Tabela nr 5

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021 – 2025

Lp.	Rok	Liczba lokali	
		mieszkalnych	w tym: socjalnych
1.	30.10.2020 r.	317	40
2.	2021	308	40
3.	2022	301	40
4.	2023	296	40
5.	2024	291	40
6.	2025	286	40

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

Stan techniczny zasobów lokalowych Gminy Krupski Młyn ulega stopniowej poprawie w związku z realizowanymi rokrocznie pracami remontowymi oraz modernizacjami. Większość budynków i instalacji, w które są wyposażone znajduje się w stanie dobrym lub zadawalającym. Żaden budynek gminny nie posiada statusu budynku o złym stanie technicznym.

Okresowo prowadzone jest sprawdzanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych mające na celu określenie obecnego stanu budynków i lokali oraz ewentualnego zakresu prac naprawczych bądź też potrzeb modernizacyjnych. Obecny oraz prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Krupski Młyn na lata 2021 – 2025 zawierają tabele nr 6 i 7.

Tabela nr 6

Stan techniczny budynków komunalnych na podstawie kontroli stanu technicznego

Lp.	Adres budynku	Stan techniczny				Termin przeprowadzenia kontroli
		instalacji gazowej	instalacji elektrycznej	przewodów kominowych	ogólny budynek	
1.	ul. Główna 9	-	dobry	dobry	zadawalający	IX 2019
2.	ul. Mickiewicza 1	-	dobry	dobry	zadawalający	IX 2019
3.	ul. Główna 4A	-	dobry	dobry	dobry	IX 2019
4.	ul. Dąbrowskiego 2	-	dobry	dobry	dobry	IX 2019
5.	ul. Krasickiego 7	-	dobry	dobry	średni	IX 2019
6.	Kol. Ziętek bl 1	-	dobry	dobry	zadawalający	IX 2019
7.	Kol. Ziętek bl 3	-	dobry	dobry	zadawalający	IX 2019
8.	Kol. Ziętek bl 5	-	dobry	dobry	zadawalający	IX 2019
9.	Kol. Ziętek bl 7	dobry	dobry	dobry	dobry	IX 2019
10.	Kol. Ziętek bl 8	dobry	dobry	dobry	dobry	IX 2019

4. Prognoza zmian zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

Tabela nr 7

Prognoza stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz zasobów w nieruchomościach wspólnych z udziałem własności Gminy w poszczególnych latach objętych Programem

Lp.	Adres budynku	Elementy budynku	Prognozowany stan techniczny w poszczególnych latach

			2021	2022	2023	2024	2025
1.	ul. Główna 9	inst. gazowa	-	-	-	-	-
		inst. elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		przewody kominowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		ogólny stan techniczny budynku	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
2.	ul. Mickiewicza 1	inst. gazowa	-	-	-	-	-
		inst. elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		przewody kominowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		ogólny stan techniczny budynku	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
3.	ul. Główna 4A	inst. gazowa	-	-	-	-	-
		inst. elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		przewody kominowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		ogólny stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	ul. Dąbrowskiego 2	inst. gazowa	-	-	-	-	-
		inst. elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		przewody kominowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		ogólny stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	ul. Krasickiego 7	inst. gazowa	-	-	-	-	-
		inst. elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		przewody kominowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		ogólny stan techniczny budynku	średni	średni	zadawalający	zadawalający	dobry
6.	Kol. Ziętek bl 1	inst. gazowa	-	-	-	-	-
		inst. elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		przewody kominowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		ogólny stan techniczny budynku	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający
7.	Kol. Ziętek bl 3	inst. gazowa	-	-	-	-	-
		inst. elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

		przewody kominowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		ogólny stan techniczny budynku	zadawalający	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
8.	Kol. Ziętek bl 5	inst. gazowa	-	-	-	-	-
		inst. elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		przewody kominowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		ogólny stan techniczny budynku	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry	dobry
9.	Kol. Ziętek bl 7	inst. gazowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		inst. elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		przewody kominowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		ogólny stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Kol. Ziętek bl 8	inst. gazowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		inst. elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		przewody kominowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		ogólny stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

Rozdział 2.

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą posiada dobrze utrzymane elementy, nie wykazujące uszkodzeń i nie wymagające napraw, zużycie poszczególnych elementów nie przekracza 25%, a bieżące użytkowanie budynku wymaga wyłącznie konserwacji jego elementów,
- 2) stan zadawalający – elementy konstrukcyjne budynku są w dobrym stanie, zużycie poszczególnych elementów nie przekracza 50%, co wiąże się w okresie objętym prognozą z przeprowadzaniem bieżących, częściowych napraw, uzupełnień,
- 3) stan średni – elementy konstrukcyjne budynku zużyte w stopniu nie przekraczającym 60%, budynek posiada uszkodzenia lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu, jednak stan ten wymaga przeprowadzenia całościowej wymiany lub naprawy zużytego elementu (remont kapitalny).

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uzależniony jest od ich wieku, stopnia zużycia, zakresu dotychczas przeprowadzanych napraw i remontów a także sposobu użytkowania. Obecny stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy określany jest głównie jako dobry, brak zasobów w stanie złym, w związku z czym planuje się przeprowadzanie corocznych planowych prac remontowych.

2. Corocznie przeprowadzane są analizy potrzeb remontowych i ustalane są w układzie rzeczowym i wartościowym projekty rocznych planów uwzględniających utrzymanie zasobu Gminy na poziomie co najmniej takim, by stan substancji mieszkaniowej nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych stopniowo się polepszał, szczególnie w tej części zasobu mieszkaniowego, którego stan określany jest jako średni lub zadawalający.

3. W dużej mierze zakres remontów warunkuje wielkość corocznych wpływów z tytułu czynszów za lokale i przyznanych na tej podstawie wielkości środków budżetowych, a wykonywanie prac modernizacyjnych, podwyższających standard budynków uzależniony jest od możliwości częściowego pozyskania zewnętrznych (poza budżetowych) środków na ich przeprowadzenie.

4. W zakresie remontów w częściach wspólnych budynków stanowiących nieruchomości wspólne, w których Gmina posiada udziały zakres prac uzależniony jest od decyzji właścicieli kształtujących coroczny plan gospodarczy oraz posiadanych środków funduszu remontowego, a przy planowaniu prac modernizacyjnych również możliwości pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych.

5. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali wynikające z ich stanu technicznego, zaleceń pokontrolnych i potrzeb dostosowania do zmieniających się wymagań użytkowników i przepisów techniczno - budowlanych przedstawia tabela nr. 8.

Tabela nr 8

Plan remontów w budynkach stanowiących własność Gminy na lata 2021 – 2025

Lp.	Lokalizacja	Plan remontów i modernizacji	
		Zakres prac remontowych i modernizacyjnych	Planowany termin realizacji prac (rok)
1.	ul. Główna 9	wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich na wyższej części budynku – baza gospodarze	2022
2.	ul. Mickiewicza 1	remont schodów wejściowych do budynku	2022
3.	ul. Główna 4 A	wymiana części pokrycia dachowego - od wejścia do budynku	2021
4.	Dąbrowskiego 2	-	-
5.	ul. Krasickiego 7	termomodernizacja: docieplenie ścian zewnętrznych, malowanie elewacji, wymiana okien i drzwi	2022
6.	Ziętek 1	remont klatki schodowej	2022
7.	Ziętek 3	termomodernizacja obejmująca: docieplenie ścian zewnętrznych i kominów, wymiana okien, remont balkonów, wykonanie instalacji c.o., elektrycznej, remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej w budynku, wykonanie odwodnienia budynku	2023
8.	Ziętek 5	termomodernizacja obejmująca: docieplenie ścian zewnętrznych i kominów, wymiana okien i daszków nad wejściami, remont balkonów, wykonanie instalacji c.o., remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej w budynku, wykonanie odwodnienia i chodnika przy budynku	2023
9.	Ziętek 7	konserwacja pokrycia dachowego	2023
10.	Ziętek 8	konserwacja pokrycia dachowego, wymiana rynien i rur spustowych	2024
11.	Ziętek 3	konserwacja pokrycia dachowego	2025
12.	Ziętek 5	konserwacja pokrycia dachowego	2025

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

W okresie objętym Programem planuje się sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali	Wielkość zasobu Gminy	Ogólna liczba lokali własnościowych
Stan lokali na dzień 30.10.2020 r.			317	188
1.	2021	9	308	197
2.	2022	7	301	204
3.	2023	5	296	209
4.	2024	5	291	214
5.	2025	5	286	219

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

Ustalono następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne.

2. Polityka czynszowa opiera się na stałym, cyklicznym i zrównoważonym wzroście stawek czynszu. Stały wzrost stawek czynszów za lokale mieszkalne spowodowany jest przede wszystkim rosnącymi nakładami na utrzymanie lokali i budynków komunalnych.

3. Przyjmuje się, że stawki czynszu będą podwyższane nie częściej niż 1 raz w roku. Czynsz płatny będzie w terminie określonym w umowie najmu.

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

5. Ustala się następujące czynniki wpływające na wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wpływające na poziom stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,

wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w tych, w których zasób gminny stanowi poniżej połowy ogólnej liczby lokali w budynku.

Tabela nr 9

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

3) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,

4) ogólny stan techniczny budynku.

6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszu:

1) Położenie budynku - poza terenem miejscowości Krupski Młyn - stawka bazowa obniżona o 5 %

2) Położenie lokalu w budynku:

a) usytuowanie lokalu na II piętrze - stawka bazowa obniżona o 2 %

b) indywidualne wejście do lokalu - stawka bazowa podwyższona o 2 %

3) Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i ich stan:

a) brak instalacji c.o. - stawka bazowa obniżona o 20 %

b) brak anteny zbiorczej - stawka bazowa obniżona o 5 %

c) brak odrębnej kuchni lub kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - stawka bazowa obniżona o 20 %

d) termomodernizacja - stawka bazowa podwyższona o 3 %

e) instalacja wewnętrzna awaryjna w stanie uniemożliwiającym korzystanie - stawka bazowa obniżona o 2 %

4) Ogólny stan budynku - budynek w złym stanie technicznym - stawka bazowa obniżona o 5 %

7. Zmiana stawki bazowej czynszu następuje poprzez odpowiednio odliczenie lub doliczenie do niej zsumowanych czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

8. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki czynszu naliczonego przy uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

9. Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą ubiegać się o obniżenie czynszu ze względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego, w następującej wysokości:

1) 5% stawki bazowej czynszu obowiązującej w zasobie komunalnym, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2) 10% stawki bazowej czynszu obowiązującej w zasobie komunalnym, jeżeli średni

miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza:

- a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 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

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy polega na:

- 1) prowadzeniu ewidencji posiadanego zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 2) wyłanianiu osób uprawnionych do wynajmu lokali komunalnych, zawieraniu umów najmu,

naliczaniu czynszu i opłat niezależnych od właściciela, prowadzeniu windykacji należności wynikających z najmu lokali mieszkalnych, weryfikowaniu uprawnień do najmu,

3) podejmowaniu czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym oraz zapewnieniu najemcom podstawowych warunków mieszkaniowych,

4) przeprowadzaniu wymaganych prawem przeglądów technicznych,

5) dokonywanie konserwacji, remontów i modernizacji budynków i lokali, stosownie do stopnia zużycia oraz poziomu środków finansowych na ten cel.

2. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi z udziałem własności Gminy realizowane jest na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz uchwał podjętych przez właścicieli tworzących wspólnoty mieszkaniowe na terenie Gminy Krupski Młyn, i polega na wyłanianiu zarządzającego nieruchomością i ustaleniu zakresu przekazanych uprawnień i obowiązków lub samodzielny realizowaniu zarządzania przez właścicieli lokali, podejmowaniu działań utrzymujących nieruchomości wspólne w niepogorszonym stanie technicznym, wykonywaniu przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa.

3. W latach 2021 - 2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, którym zarządza Wójt Gminy Krupski Młyn.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Główne źródła finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy w okresie objętym Programem to:

- a) wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy z tytułu czynszów za lokale użytkowe.

2. Dodatkowym źródłem finansowania są:

- a) budżet Gminy Krupski Młyn,
- b) dotacje, pożyczki i kredyty komercyjne,
- c) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach,

d) Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie,

e) środki unijne m.in.: Regionalny Program Operacyjny.

3. Przyjmuje się zasadę dążenia do finansowania bieżącej gospodarki mieszkaniowej ze środków finansowych zaliczanych do podstawowych źródeł finansowania, z wyłączeniem przeprowadzanych remontów kapitalnych i modernizacji, w stosunku do których przyjmuje się za zasadne utrzymanie współfinansowania bądź pełnego finansowania ze źródeł dodatkowych.

4. W gospodarowaniu nieruchomościami wspólnymi głównym źródłem finansowania są wpłaty właścicieli na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej podlegające rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów. Dodatkowymi źródłami finansowania są kredyty, pożyczki oraz środki unijne.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji,

Wyszczególnienie		Jednostka	Rok				
			2021	2022	2023	2024	2025
Prognozowane koszty	koszty bieżącej eksploatacji	tys. zł	341	344	347	350	354
	koszty remontów	tys. zł	23	25	30	35	40
	koszty modernizacji lokali i budynków	tys. zł	-	120	3 950	-	-
	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	tys. zł	312	319	327	335	342
	koszty inwestycyjne	tys. zł	-	-	-	-	-

Rozdział 8.

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

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem jako ważne określa się następujące działania:

1. prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych przez najemców,

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

Gmina z uwagi na posiadanie własnego zasobu mieszkaniowego, jak również posiadania lokali w nieruchomościach wspólnych wydatkuje środki na poszczególne elementy kosztów występujące w poszczególnych latach objętych Programem. Wysokość poszczególnych obciążeń z podziałem na lata zawarta została w tabeli nr 10.

Tabela nr 10

Zestawienie kosztów na bieżącą eksploatację, remonty i modernizacje lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krupski Młyn, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i koszty inwestycyjne z podziałem na lata 2021 – 2025 w tys. zł

2. umożliwianie osobom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora zamianę na lokal mniejszy i tańszy jako formę ograniczenia wzrostu zadłużenia,

3. umożliwianie spłat zadłużeń za lokal w ratach,

4. dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,

5. dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego oraz zakresu wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia tym samym polepszania warunków mieszkaniowych najemcom lokali.