

**UCHWAŁA NR XII/90/15  
RADY GMINY KRUPSKI MŁYN**

z dnia 24 listopada 2015 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krupski Młyn na lata 2016 – 2020"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 2014 poz. 150) - Rada Gminy Krupski Młyn

uchwała co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krupski Młyn na lata 2016 – 2020", 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, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2016 r.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Róża Ochman-Szygula**

Załącznik do uchwały Nr XII/90/15

Rady Gminy Krupski Młyn

z dnia 24 listopada 2015 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KRUPSKI MŁYN na lata 2016 – 2020 r.

### Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

#### 1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowy zasób gminy Krupski Młyn objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów.

Wg stanu na dzień 30.10.2015 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowi **358** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **15 205,75m<sup>2</sup>**.

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

- **200** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **7 508,09 m<sup>2</sup>**, położonych w 13 budynkach stanowiących własność Gminy Krupski Młyn, w tym **37** lokali socjalnych o powierzchni użytkowej **691,25 m<sup>2</sup>**,
- **158** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **7 697,66m<sup>2</sup>**, położonych w 27 budynkach stanowiących przedmiot współwłasności Gminy Krupski Młyn.

Przeciętna wielkość lokalu mieszkalnego w zasobach gminy wynosi **42,47 m<sup>2</sup>**.

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

**Tabela 1.**

#### Wykaz nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krupski Młyn

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali komunalnych	Liczba lokali socjalnych	Łączna powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>
1.	ul. Buczka 4	12	12	-	556,00
2.	ul. Buczka 6	12	12	-	556,00
3.	ul. Buczka 8	12	12	-	556,00
4.	ul. Główna 9	2	2	-	167,46
5.	ul. Mickiewicza 1	28	28	-	712,73
6.	ul. Główna 4A	1	1	-	40,73
7.	ul. Dąbrowskiego 2	2	2	-	108,89
8.	ul. Krasickiego 7	19	2	17	315,46
9.	Kol. Ziętek bl 1	22	2	20	445,01
10.	Kol. Ziętek bl 3	18	18	-	870,84
11.	Kol. Ziętek bl 5	27	27	-	1 217,59
12.	Kol. Ziętek bl 7	27	27	-	1 180,56
13.	Kol. Ziętek bl 8	18	18	-	780,82
<b>Ogółem:</b>		<b>200</b>	<b>163</b>	<b>37</b>	<b>7 508,09</b>

**Tabela 2.**

#### Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach będących współwłasnością Gminy Krupski Młyn (wspólnoty)

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali komunalnych	Liczba lokali prywatnych	Powierzchnia lokali ogółem w m <sup>2</sup>	Powierzchnia lokali komunalnych w m <sup>2</sup>
-----	---------------	-------------------------	---------------------------	--------------------------	---	--

1.	ul. Buczka 2	6	1	5	306,25	40,15
2.	ul. Buczka 3	18	3	15	790,58	139,00
3.	ul. Buczka 5	18	4	14	790,58	192,00
4.	ul. 1-go Maja 5	4	1	3	282,42	70,92
5.	ul. Główna 3	3	1	2	267,56	77,46
6.	ul. Główna 12	6	3	3	323,75	161,65
7.	ul. Mickiewicza 7	2	1	1	125,10	63,10
8.	ul. Mickiewicza 7A	2	1	1	125,50	63,00
9.	ul. Świerczewskiego 2	2	1	1	136,70	68,40
10.	ul. Kasprowicza 1-7	24	2	22	1 246,88	97,60
11.	ul. Kasprowicza 9-15	24	3	21	1 246,76	168,46
12.	ul. Kasprowicza 17-23	24	8	16	1 246,92	421,88
13.	ul. Norwida 3	3	1	2	205,40	65,30
14.	ul. Zawadzkiego 1	3	2	1	218,91	145,41
15.	ul. Zawadzkiego 4	6	2	4	522,54	171,44
16.	ul. Zawadzkiego 7	4	2	2	265,87	130,86
17.	ul. Sienkiewicza 4	6	1	5	354,10	65,00
18.	ul. Powstańców Śl. 2	10	1	9	548,00	63,20
19.	ul. Powstańców Śl. 3	6	2	4	414,81	156,71
20.	Kol. Ziętek bl 2	12	11	1	540,22	489,67
21.	Kol. Ziętek bl 4	18	14	4	838,46	662,90
22.	Kol. Ziętek bl 6	27	22	5	1 160,92	943,34
23.	Kol. Ziętek bl 11	18	14	4	758,48	584,03
24.	Kol. Ziętek bl 13	18	16	2	763,30	672,29
25.	Kol. Ziętek bl 16	20	16	4	1 171,47	914,95
26.	Kol. Ziętek bl 17	27	23	4	1 163,01	971,64
27.	ul. Sportowa 1	5	2	3	252,97	97,30
<b>Ogółem:</b>		<b>316</b>	<b>158</b>	<b>158</b>	<b>16 067,46</b>	<b>7 697,66</b>

Obecny zasób lokali mieszkalnych uznaje się za wystarczający dla realizacji zadania własnego gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Nie planuje się budowy nowych lokali komunalnych przeznaczonych pod wynajem ani też przejmowania mieszkań od innych podmiotów. Obserwuje się niewielki wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, w związku z czym uznaje się za niepriorytetowe zwiększanie ich liczby poprzez przekwalifikowanie na socjalne lokale wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krupski Młyn.

Planuje się wydzielenie jednego pomieszczenia tymczasowego. O przydział tego pomieszczenia będzie mogła ubiegać się rodzina, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Pomieszczenie tymczasowe będzie mogło być wynajęte osobie przekwaterowanej jedynie na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Prawa do lokalu tymczasowego zostaną pozbawione między innymi osoby stosujące przemoc w rodzinie czy też uporczywie wykraczające przeciwko porządkowi domowemu.

W miarę występowania potrzeb planuje się w ramach posiadanych zasobów wydzielić jeden lokal zamienny, który służyć będzie do przekwaterowania najemców zamieszkujących lokale przeznaczone do remontu bądź służące do zasiedlenia dla rodzin zamieszkujących lokale uszkodzone na skutek klęsk żywiołowych bądź zdarzeń losowych.

**Tabela 3.**

**Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2016 – 2010**

Lp.	Rok	Liczba lokali			
		mieszkalnych	w tym: socjalnych	tymczasowych	zamiennych
Stan lokali na dzień 30.10.2015 r.		<b>358</b>	<b>37</b>	-	-
1.	2016	353	37	1	-
2.	2017	347	39	1	-

3.	2018	343	39	1	-
4.	2019	339	39	1	-
5.	2020	334	39	1	1

Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2016 – 2020 będzie ulegała zmniejszeniu w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych.

Lokal mieszkalny znajdujący się w Budynku Socjalnym w Krupskim Młynie przy ul. Głównej 4A posiada status tzw. lokalu „służbowego”. Lokal ten wynajmowany jest na czas wykonywania przez Najemcę obowiązków utrzymania czystości i porządku na terenie obiektu sportowego usytuowanego pod w/w adresem.

## 2. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych

Dla zapewnienia odpowiedniego stanu substancji mieszkaniowej prowadzone jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Obecny oraz prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Krupski Młyn na lata 2016 – 2020 zawierają tabele Nr 6 i 7.

Stan wyposażenia technicznego 358 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krupski Młyn jest na ogół dobry i przedstawia się następująco:

- 1) **89,39 %** lokali posiada dostęp do wody w lokalu – pozostałe lokale mają wspólne ujęcie w budynku (10,61 %),
- 2) **89,39 %** lokali posiada łazienkę wraz z w.c. w lokalu – pozostałe lokale korzystają z łazienki wspólnej,
- 3) **72,07 %** lokali podłączonych jest do sieci centralnego ogrzewania,
- 4) **27,93 %** lokali posiada indywidualne ogrzewanie,
- 5) **57,30 %** lokali posiada gaz sieciowy.

Z ogólnej liczby 358 lokali mieszkalnych 204 to lokale o pełnym standardzie tj.: wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne tj. instalację wodociągową, w.c., łazienkę, centralne ogrzewanie, gaz sieciowy.

Szczegółowe informacje przedstawiają poniższe tabele.

**Tabela 4.****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. Buczka 4	12	12	-	11	12	-	sieciowe	12
2.	ul. Buczka 6	12	12	-	12	12	-	sieciowe	12
3.	ul. Buczka 8	12	12	-	11	12	-	sieciowe	12
4.	ul. Główna 9	2	2	-	1	2	-	sieciowe	-
5.	ul. Mickiewicza 1	28	28	-	28	28	-	sieciowe	-
6.	ul. Główna 4A	1	1	-	1	1	-	sieciowe	-
7.	ul. Dąbrowskiego 2	2	2	-	-	2	-	sieciowe	-
8.	ul. Krasickiego 7	19	1	18	18	1	18	elektryczne	-
9.	Kol. Ziętek bl 1	22	2	20	20	2	20	lokalne w budynku	-
10.	Kol. Ziętek bl 3	18	18	-	-	18	-	piece indywidualne - lokal	-
11.	Kol. Ziętek bl 5	27	27	-	-	27	-	piece indywidualne - lokal	-
12.	Kol. Ziętek bl 7	27	27	-	-	27	-	sieciowe	27
13.	Kol. Ziętek bl 8	18	18	-	-	18	-	sieciowe	18
<b>Ogółem:</b>		<b>200</b>	<b>162</b>	<b>38</b>	<b>102</b>	<b>162</b>	<b>38</b>	<b>-</b>	<b>81</b>

Tabela 5.

## Wyposażenie lokali Gminy Krupski Młyn w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

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.	ul. Buczka 2	1	1	-	-	1	-	lokalne w budynku	-
2.	ul. Buczka 3	3	3	-	3	3	-	sieciowe	3
3.	ul. Buczka 5	4	4	-	4	4	-	sieciowe	4
4.	ul. 1-go Maja 5	1	1	-	-	1	-	indywidualne - lokal	-
5.	ul. Główna 3	1	1	-	-	1	-	indywidualne - lokal	-
6.	ul. Główna 12	3	3	-	3	3	-	sieciowe	-
7.	ul. Mickiewicza 7	1	1	-	-	1	-	indywidualne - lokal	-
8.	ul. Mickiewicza 7A	1	1	-	-	1	-	indywidualne - lokal	-
9.	ul. Świerczewskiego 2	1	1	-	1	1	-	sieciowe/indywidualne	-
10.	ul. Kasprowicza 1-7	2	2	-	2	2	-	sieciowe	-
11.	ul. Kasprowicza 9-15	3	3	-	2	3	-	sieciowe	-
12.	ul. Kasprowicza 17-23	8	8	-	8	8	-	sieciowe	-
13.	ul. Norwida 3	1	1	-	-	1	-	sieciowe/indywidualne	-
14.	ul. Zawadzkiego 1	2	2	-	-	2	-	sieciowe	-
15.	ul. Zawadzkiego 4	2	2	-	-	2	-	lokalne w budynku/sieciowe	-
16.	ul. Zawadzkiego 7	2	2	-	-	2	-	lokalne w budynku	-
17.	ul. Sienkiewicza 4	1	1	-	-	1	-	lokalne w budynku/sieciowe	-
18.	ul. Powstańców Śl. 2	1	1	-	-	1	-	sieciowe/indywidualne	-
19.	ul. Powstańców Śl. 3	2	2	-	-	2	-	sieciowe/indywidualne	-
20.	Kol. Ziętek bl. 2	11	11	-	-	11	-	sieciowe	11
21.	Kol. Ziętek bl. 4	14	14	-	-	14	-	sieciowe	14
22.	Kol. Ziętek bl. 6	22	22	-	-	22	-	sieciowe	22
23.	Kol. Ziętek bl. 11	14	14	-	-	14	-	sieciowe	14
24.	Kol. Ziętek bl. 13	16	16	-	-	16	-	sieciowe	16
25.	Kol. Ziętek bl. 16	16	16	-	-	16	-	sieciowe	16
26.	Kol. Ziętek bl. 17	23	23	-	-	23	-	sieciowe	23
27.	ul. Sportowa 1	2	2	-	-	2	-	indywidualne - lokal	-
<b>Ogółem:</b>		<b>158</b>	<b>158</b>	-	<b>23</b>	<b>158</b>	-	-	<b>123</b>

## Rozdział 2.

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

S tan 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. W dużej mierze zakres remontów, w szczególności podwyższających standard budynków uzależniony jest od możliwości pozyskania zewnętrznych (pozabudżetowych) środków na przeprowadzenie remontów kapitalnych bądź modernizacji.

Potrzeby remontów, napraw bieżących oraz modernizacje budynków wynikają z ich stanu technicznego, zaleceń pokontrolnych i potrzeb dostosowania do zmieniających się wymagań i przepisów techniczno - budowlanych. Zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.) obiekty budowlane poddawane są okresowej kontroli mającej na celu sprawdzenie ich stanu technicznego, stanu instalacji, a także przygotowania do dalszego użytkowania.

**Tabela 6.**

#### Stan techniczny budynków wg protokołów okresowych 5-letnich i rocznych

L. p.	Adres budynku	Stan techniczny				Termin przeprowadzenia kontroli	Planowany termin kolejnej kontroli
		instalacji gazowej	instalacji elektrycznej	przewodów kominowych	ogólny budynku		
1.	ul. Buczka 4	dobry	dobry	dobry	zadawalający	IX 2014 r.	2019 r.
2.	ul. Buczka 6	dobry	dobry	dobry	zadawalający	IX 2014 r.	2019 r.
3.	ul. Buczka 8	dobry	dobry	dobry	zadawalający	IX 2014 r.	2019 r.
4.	ul. Główna 9	dobry	dobry	dobry	zadawalający	IX 2014 r.	2019 r.
5.	ul. Mickiewicza 1	-	dobry	dobry	zadawalający	IX 2014 r.	2019 r.
6.	ul. Główna 4A	-	dobry	dobry	dobry	IX 2014 r.	2019 r.
7.	ul. Dąbrowskiego 2	-	dobry	dobry	dobry	VII 2014 r.	2019 r.
8.	ul. Krasickiego 7	-	dobry	dobry	średni	IX 2014 r.	2019 r.
9.	Kol. Ziętek bl 1	-	dobry	dobry	zadawalający	IX 2014 r.	2019 r.
10	Kol. Ziętek bl 3	-	dobry	dobry	zadawalający	IX 2014 r.	2019 r.
11	Kol. Ziętek bl 5	-	dobry	dobry	zadawalający	IX 2014 r.	2019 r.
12	Kol. Ziętek bl 7	-	dobry	dobry	zadawalający	IX 2014 r.	2019 r.
13	Kol. Ziętek bl 8	dobry	dobry	dobry	zadawalający	IX 2014 r.	2019 r.

**Tabela 7.**

#### Plan remontów w budynkach stanowiących własność Gminy na lata 2016 - 2020

L.p.	Adres budynku	Rodzaj robót	2016	2017	2018	2019	2020
1.	ul. Buczka 4	-	-	-	-	-	-
2.	ul. Buczka 6	-	-	-	-	-	-
3.	ul. Buczka 8	-	-	-	-	-	-
4.	ul. Główna 9	Wymiana pokrycia dachowego i obróbek blacharskich na części dachu pokrytego papą	x	-	-	-	-
		Termomodernizacja budynku	x	x	-	-	-
		Wymiana stolarki otworowej strych – piwnice	x	x	-	-	-

5.	ul. Mickiewicza 1	Remont schodów wejściowych do budynku	x	-	-	-	-
		Termomodernizacja budynku	x I etap	x II etap	x III etap	-	-
6.	ul. Główna 4A	-	-	-	-	-	-
7.	ul. Dąbrowskiego 2	-	-	-	-	-	-
8.	ul. Krasickiego 7	Remont pomieszczeń wspólnych	-	-	x	-	-
		Termomodernizacja budynku	x I etap	x II etap	x III etap	-	-
		Izolacja fundamentów	x	x	-	-	-
9.	Kol. Ziętek bl 1	Wymiana pokrycia dachowego	-	-	x	-	-
		Remont kominów wentylacyjnych	x	-	-	-	-
		Wymiana stolarki otworowej	-	-	x	x	-
10.	Kol. Ziętek bl 3	Malowanie klatek schodowych	-	x	-	-	-
		Termomodernizacja budynku	-	-	-	x	x
		Remont kominów	x	-	-	-	-
11.	Kol. Ziętek bl 5	Malowanie klatek schodowych	x	-	-	-	-
		Termomodernizacja budynku	x	x	x	-	-
12.	Kol. Ziętek bl 7	-	-	-	-	-	
13.	Kol. Ziętek bl 8	-	-	-	-	-	

Przedstawiony powyżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków a także utrzymanie ich w stanie technicznym nie pogorszonym. Przy kwalifikowaniu budynków do remontu uwzględniany jest przede wszystkim stan techniczny poszczególnych elementów.

Zakres prac na dany rok uzależniony jest od przyznanych środków z budżetu gminy. Priorytetem są zadania mające wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców oraz osób trzecich, następnie zadania o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności zadania o charakterze modernizacyjnym.

W zakresie remontów w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem zakres prac będzie uzależniony od decyzji wspólnot oraz posiadanych środków na funduszu remontowym wspólnoty i możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krupski Młyn reguluje Uchwała Rady Gminy Krupski Młyn Nr XXXIX /302/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Zakłada się, że w pierwszej kolejności sprzedawane będą lokale w budynkach, w których sprzedaż została już zapoczątkowana. W ten sposób realizowany będzie rozpoczęty wiele lat wcześniej proces wycofania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaży będą podlegały również lokale w budynkach komunalnych, w których co najmniej 50 % najemców złożyło wniosek o nabycie lokalu. W najbliższych latach tj. 2016 – 2020, należy spodziewać się umiarkowanego tempa sprzedaży lokali mieszkalnych.

Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:

- w budynkach, w których wniosek o wykup mieszkania złożyło mniej niż 50 % najemców danego budynku,
- stanowiące zasób lokali socjalnych,
- oddane w najem jako lokal zamienny na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego,
- których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

#### Tabela 8.

Wykaz lokali do sprzedaży w budynkach wspólnot mieszkaniowych według stanu na dzień 30.10.2015 r.

			%	
--	--	--	---	--

L.p.	Adres budynku	Własność	udział gminy	Lokale gminne	
				do sprzedaży	nie do sprzedaży
1.	ul. Buczka 2	Wspólnota	13	1	-
2.	ul. Buczka 3	Wspólnota	21,07	3	-
3.	ul. Buczka 5	Wspólnota		4	-
4.	ul. 1-go Maja 5	Wspólnota	24,60	1	-
5.	ul. Główna 3	Wspólnota	33,60	1	-
6.	ul. Główna 12	Wspólnota	50,00	3	-
7.	ul. Mickiewicza 7	Wspólnota	52,30	1	-
8.	ul. Mickiewicza 7A	Wspólnota	50,20	1	-
9.	ul. Świerczewskiego 2	Wspólnota	52,00	1	-
10.	ul. Kasprowicza 1-7	Wspólnota	8,09	2	-
11.	ul. Kasprowicza 9-15	Wspólnota	13,50	3	-
12.	ul. Kasprowicza 17-23	Wspólnota	33,80	8	-
13.	ul. Norwida 3	Wspólnota	29,76	1	-
14.	ul. Zawadzkiego 1	Wspólnota	75,30	2	-
15.	ul. Zawadzkiego 4	Wspólnota	30,00	2	-
16.	ul. Zawadzkiego 7	Wspólnota	53,60	2	-
17.	ul. Sienkiewicza 4	Wspólnota	19,00	1	-
18.	ul. Powstańców Śl. 2	Wspólnota	10,60	1	-
19.	ul. Powstańców Śl. 3	Wspólnota	38,40	2	-
20.	Kol. Ziętek bl 2	Wspólnota	77,93	11	-
21.	Kol. Ziętek bl 4	Wspólnota	78,62	14	-
22.	Kol. Ziętek bl 6	Wspólnota	81,14	22	-
23.	Kol. Ziętek bl 11	Wspólnota	77,43	14	-
24.	Kol. Ziętek bl 13	Wspólnota	87,85	16	-
25.	Kol. Ziętek bl 16	Wspólnota	78,16	16	-
26.	Kol. Ziętek bl 17	Wspólnota	83,69	23	-
27.	ul. Sportowa 1	Wspólnota	41,20	2	-
<b>Ogółem:</b>				<b>158</b>	<b>-</b>

**Tabela 9.**

**Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach**

Lp.	Rok	Wielkość zasobu Gminy	Planowana sprzedaż lokali	Ogólna liczba lokali własnościowych
Stan lokali na dzień 30.10.2015 r. <b>358</b>				<b>158</b>
<b>1.</b>	2016	354	4	162
<b>2.</b>	2017	350	4	166
<b>3.</b>	2018	346	4	170
<b>4.</b>	2019	342	4	174
<b>5.</b>	2020	338	4	178

Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Krupski Młyn, następować będzie sprzedaż ok. 4 lokali mieszkalnych rocznie.

**Rozdział 4.**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy Krupski Młyn w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

Ustalono następujące rodzaje czynszów:

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

Z uwagi na fakt, że gminne zasoby mieszkaniowe zamieszkują osoby o niskich dochodach przyjęta na lata 2016 – 2020 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 remonty w budynkach komunalnych.

Przyjmuje się, że stawki czynszu będą podwyższane nie częściej niż 1 raz w roku.

Czynsz płatny będzie w terminie określonym w umowie najmu.

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

Ustala się następujące czynniki wpływające na wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wpływające na poziom stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali:

- 1) położenie budynku,
- 2) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje,
- 3) ogólny stan techniczny budynku.

Uwzględniając wyżej wymienione czynniki przyjmuje się za stawkę bazową dla lokali spełniających następujące warunki:

- 1) położonych w Krupskim Młynie,
- 2) wyposażonych w łazienkę, wc, c.o., bieżącą wodę i kanalizację oraz energię elektryczną,
- 3) posiadających antenę zbiorczą,
- 4) zlokalizowanych w budynkach po termomodernizacji.

Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu przy uwzględnieniu następujących czynników:

1. Położenie budynku:

- a) Kol. Ziętek - stawka bazowa minus 5 %
- b) Sołectwo Potępa - stawka bazowa minus 10 %

2. Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne:

- a) brak instalacji c.o. - stawka bazowa minus 20 %
- b) brak anteny zbiorczej - stawka bazowa minus 5 %
- c) brak odrębnej kuchni - stawka bazowa minus 20 %
- d) brak termomodernizacji - stawka bazowa minus 5 %

Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

Stawka czynszu za zajmowane pomieszczenie tymczasowe ustalona jest według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Krupski Młyn.

Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

## **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**

Zasobem mieszkaniowym i budynkami stanowiącymi własność Gminy zarządza Wójt Gminy Krupski Młyn za pośrednictwem Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na ewidencji mieszkań, prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji, wykonaniu przeglądów

technicznych budynków oraz prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

Zasadniczym celem jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w nie pogorszonej formie technicznej.

Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 6.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Głównym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu gminy będą przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe. Środki te przeznaczone będą na utrzymanie i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Dodatkowym źródłem finansowania są:

- a) budżet Gminy Krupski Młyn
- b) dotacje, pożyczki i kredyty komercyjne,
- c) Wojewódzki Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach,
- d) Narodowy Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie,
- e) środki unijne m.in. Regionalny Program Operacyjny, Program Rozwoju Obszarów Wiejskich,
- f) inne źródła finansowania.

Należy dążyć 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.

We Wspólnotach Mieszkaniowych właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele uiszczają miesięcznie zaliczki podlegające rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów.

## Rozdział 7.

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

Zestawienie finansowe obejmuje prognozowane wpływy czynszowe i wydatki na eksploatację, remonty i modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krupski Młyn na lata 2016 – 2020 w tys. zł:

**Tabela 10.**

Wyszczególnienie		Jednostka	Rok				
			2016	2017	2018	2019	2020
przychody	Prognoza wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe	tys. zł	692	706	720	735	750
	Planowane koszty eksploatacji	tys. zł	382	397	397	413	413
koszty	Planowane koszty remontów	tys. zł	101	105	105	109	109
	Planowane koszty modernizacji	tys. zł	667	667	666	500	500

Planowane wydatki inwestycyjne	tys. zł	0	0	0	0	0
--------------------------------	---------	---	---	---	---	---

Zestawienie finansowe kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli w latach 2016 – 2020:

**Tabela 11.**

Wyszczególnienie	Jednostka	Rok				
		2016	2017	2018	2019	2020
Planowana zaliczka na fundusz eksploatacyjny wspólnot mieszkaniowych	tys. zł	137	138	139	140	141
Planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	tys. zł	145	146	147	148	149
Planowane koszty modernizacji	tys. zł	0	0	0	0	0
Planowane wydatki inwestycyjne	tys. zł	0	0	0	0	0

## 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. Umożliwianie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora.
2. Prowadzenie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych przez najemców.
3. Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
4. Dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego oraz zakresu wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia.