

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KOCHANOWICE
NA LATA 2021 - 2025**

LIPIEC 2020 R.

Wstęp – uzasadnienie tworzenia programu

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kochanowice został opracowany na lata 2021 – 2025. Podstawę opracowania programu stanowi art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2020 poz. 611) Program ten jest realizacją celu strategicznego Gminy Kochanowice, jakim jest zapewnienie dobrych warunków dla zaspokajania potrzeb życiowych przez mieszkańców gminy.

Jednym z zadań własnych gminy, jako jednostki samorządu terytorialnego jest zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej, między innymi w zakresie mieszkalnictwa. Niniejszy *Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem* stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

U podstaw potrzeby tworzenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy leży wymóg zawarty w aktach prawnych regulujących gospodarkę tym zasobem. Rokiem bazowym dla wszelkich danych zawartych w niniejszym programie jest rok 2019 i 2020.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Kochanowice - diagnoza stanu obecnego

Mieszkaniowy zasób Gminy Kochanowice tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynku będącym współwłasnością gminy i osób fizycznych. Na terenie gminy nie występuje budownictwo zakładowe i spółdzielcze, zaś inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne na własne potrzeby. Nieruchomości tworzące gminny zasób mieszkaniowy w postaci budynków mieszkalnych to najczęściej budynki w średnim lub złym stanie technicznym, wymagające napraw i remontów, z różnym stanem infrastruktury.

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Pow. w m ²	Ilość zamieszkałych osób	Stan własności
1.	Kochanowice ul. Lubliniecka 7	5	336,50	15	własność
2.	Kochanowice ul. Słoneczna 11	1	54,20	0	własność
3.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	11	277,00	19	własność
4.	Jawornica ul. Szkolna 3	1	57,00	2	własność
5.	Lubecko ul. Lipska 21	4	244,56	7	własność
6.	Kochcice ul. Ogrodowa 22	3	196,50	8	współwłasność
7.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	1	35,80	2	współwłasność
8.	Kochcice ul. Wspólna 55A	1	80,00	2	własność
	Razem	27	1281,56	55	

Tabela 1. Zbiorczy wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi w zasobie Gminy Kochanowice (stan na dzień 31.05.2020 r.)

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Pow. W m ²	Ilość zamieszkałych osób
1.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	4	52,60	4
2.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	1	35,80	2
	Razem	5	88,40	6

Tabela 2. Lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kochanowice (stan na dzień 31.05.2020 r.)

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Pow. w m ²	Ilość zamieszkałych osób
1.	Lubecko ul. Lipska 21	4	244,56	7
	Razem	4	244,56	7

Tabela 3. Wykaz lokali mieszkalnych w obiektach placówek oświatowych i w ich zarządzie (stan na dzień 31.05.2020 r.)

Warunki sanitarno-socjalne zasobów mieszkaniowych:

L.p.	Lokalizacja	Wyposażenie lokali mieszkalnych					
		instalacja c.o.	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna	łazienka	WC	WC wspólne	ogrzewanie piecowe
1.	Kochanowice ul. Lubliniecka 7	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
2.	Kochanowice ul. Słoneczna 11	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
3.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK
4.	Jawornica ul. Szkolna 3	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
5.	Lubecko ul. Lipska 21	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
6.	Kochcice ul. Ogrodowa 22	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK
7.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
8.	Kochcice ul. Wspólna 55A	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE

Tabela 4. Wyposażenie lokali mieszkalnych zasobu Gminy Kochanowice (stan na 31.05.2020 r.)

Z powyższego zestawienia wynika, że z ogólnej liczby 27 lokali mieszkalnych tylko niewielka część to lokale o pełnym standardzie, wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne, tj. WC, łazienkę, centralne ogrzewanie. Szczególnie dużym problemem jest znaczna liczba lokali z indywidualnym ogrzewaniem piecowym (ponad 50 %). Do 2025 roku planuje się likwidację indywidualnych piecyków nie ekologicznych na centralne odgrzewanie lub indywidualne ogrzewanie gazowe.

Wśród planowanych remontów do najbardziej kosztownych należą remonty elewacji oraz remonty dachów. Największa liczba lokali, prócz ww. przebudową pieców, zostanie objęta także wymianą stolarki okiennej. Sprzyjać to będzie racjonalizacji kosztów eksploatacji budynków i zmniejszeniu ich energochłonności.

W kwietniu 2020 r w wyniku pożaru spłonęły doszczętnie 3 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Kochcice ul. Ogrodowa 22. Część spalonego budynku nie nadaje się obecnie do użytkowania. Gmina Kochanowice planuje odbudować zniszczoną część budynku i poprzez adaptację części pomieszczeń gospodarczych na cele mieszkaniowe utworzyć lokale spełniających kryteria lokalu socjalnego i chronionego.

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Kochanowice

W latach 2021-2025 zasób mieszkaniowy gminy może ulec zmianie w związku z planowaną odbudową zniszczonego w wyniku pożaru zabytkowego budynku folwarcznego w Kochcicach ul. Ogrodowa 22 i utworzenia w nim 17 lokali komunalnych, spełniających kryteria lokalu socjalnego i chronionego oraz planowaną sprzedaż 1 lokalu komunalnego. Sprzedaż mieszkań planowana jest w budynkach, w których Gmina Kochanowice ma częściowy udział własności. Planowania przebudowa zabytkowego budynku folwarcznego zależna jest od pozyskania środków zewnętrznych, ponieważ koszt całego przedsięwzięcia jest zbyt wysoki by sfinansować go ze środków własnych gminy.

W dniu 14 grudnia 2017 roku podczas konferencji poświęconej realizacji rządowego programu "Mieszkanie Plus" w Warszawie, Wójt Gminy Kochanowice podpisał trójstronny list intencyjny z Krajowym Zasobem Nieruchomości oraz z Ministerstwem Infrastruktury i Budownictwa

w celu realizacji programu Mieszkanie Plus na terenie gminy Kochanowice. Rada Gminy Kochanowice uchwałą nr VII/48/19 z dnia 13 marca 2019 r. wyraziła zgodę na podjęcie działań zamierzających do przystąpienia Gminy Kochanowice do realizacji programu „Mieszkanie Plus” wdrażanego na podstawie Uchwały Rady Ministrów nr 115/2016 z dnia 27 września 2017 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. W ramach programu Gmina planuje wybudować i utworzyć ok 36 mieszkań komunalnych. Realizacja programu uzależniona jest jednak od możliwości pozyskania środków zewnętrznych na ten cel gdyż koszty całego przedsięwzięcia są w chwili obecnej zbyt duże i stanowczo przekraczają posiadany przez Gminę budżet.

Nadal w miarę możliwości Gmina Kochanowice będzie powiększać swój zasób mieszkaniowy o lokale pozyskiwane m.in. od Agencji Nieruchomości Rolnych czy innych instytucji w wyniku nieodpłatnego przekazania lub przetargu. Planuje się także w miarę możliwości finansowych przystosować na potrzeby mieszkaniowe posiadane zaplecze budynków w Kochcicach przy ul. Ogrodowej (Rządcówka). Tak jak w poprzednich latach, Gmina będzie tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez wydzielenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2021	27	5
2022	27	22
2023	27	22
2024	27	22
2025	26	22

Tabela 5. Prognozowana ilość lokali mieszkalnych i socjalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Kochanowice w poszczególnych latach.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

L.p.	Lokalizacja	ROK				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Kochanowice ul. Lubliniecka 7	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
2.	Kochanowice ul. Słoneczna 11	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry
3.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry	stan dobry
4.	Jawornica ul. Szkolna 3	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry	stan dobry
5.	Lubecko ul. Lipska 21	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry	stan dobry
6.	Kochcice ul. Ogrodowa 22	stan zadawalający	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan dobry
7.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	stan niezadawalający	stan niezadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający	stan zadawalający
8.	Kochcice ul. Wspólna 55A	stan zadawalający	stan zadawalający	stan dobry	stan dobry	stan dobry

Tabela 6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kochanowice

Objaśnienie do tabeli:

stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;

stan zadawalający – średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić bądź wymienić (np. wymiana okna, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);

stan niezadawalający – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu itp.

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Priorytetem będzie odbudowa zniszczonego fragmentu zabudowań mieszkalnych folwarku w Kochcicach ul. Ogrodowa 22 oraz zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń gospodarczych na cele mieszkaniowe. Projektowane mieszkania będą miały na celu zapewnienie zaplecza mieszkań socjalnych w gminie Kochanowice. Projektowane lokale mają spełniać podstawowe funkcje mieszkalne, a część z nich zostanie dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych (mieszkania w parterze). Dodatkowo kondygnacja parteru zawierać będzie przestrzeń wspólną o funkcji gospodarczej – hol główny, komunikacja oraz pomieszczenia mogące pełnić funkcję zarówno integracyjne jak i terapeutyczne – świetlica 1 i świetlica 2. Powyższe lokale będą mogły pełnić rolę zarówno mieszkań socjalnych jak i mieszkań chronionych.

W zakresie poprawy stanu technicznego budynków do 2025 roku będą prowadzone działania remontowe skierowane na poprawę stanu technicznego budynków i w rezultacie zmniejszenie kosztów bieżących utrzymania zasobu mieszkaniowego. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Gmina w zakresie remontowym stosuje zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowanych materiałów i technologii. Pozwala to mieć pewność, że podejmowane remonty trwale podniosą standard administrowanych obiektów.

W latach 2021-2025 szczególną uwagę planuje się przyłożyć do zapobiegania stratom ciepła poprzez przegrody zewnętrzne, okna i drzwi, tj. elementy budynku niespełniające coraz bardziej rygorystycznych norm cieplnych. Osiągnięto się to poprzez:

- ocieplenie stropodachów,
- ocieplanie ścian szczytowych budynków lub całych budynków w zależności od posiadanych środków finansowych i potrzeb cieplnych poszczególnych budynków,
- zmodernizowanie instalacji centralnego ogrzewania, zamontowanie grzejnikowych zaworów termostatycznych,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- remontowanie dachów w najnowszych technologiach zapewniających długoletnią eksploatację bez konieczności wykonywania remontów.

Działania te będą mieć decydujący wpływ na zmniejszenie kosztów opłat za zużycie energii cieplnej. Ponadto w ramach prac remontowo – modernizacyjnych planuje się montaż wodomierzy indywidualnych w lokalach gminnych.

Finansowanie remontów i działań modernizacyjnych jest pokrywane z opłat czynszowych, wpływów z wynajmu lokali użytkowych, sprzedaży mieszkań komunalnych oraz dotacji z budżetu gminy. W miarę sprzedawania lokali rosnąć także będzie pula środków na remonty budynków pozostałych w mieszkaniowym zasobie gminy.

Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

L.p.	Lokalizacja	ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH								
		Dach	Obróbki blacharskie	Kominy	Elewacje	Okna drzwi	Klatki Schodowe	Piwnice	Kanalizacja sanitarna	Instalacja odgromowa
1.	Kochanowice ul. Lubliniecka 7	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK	NIE	NIE
2.	Kochanowice ul. Słoneczna 11	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
3.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	NIE	NIE	NIE	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK	TAK
4.	Jawornica ul. Szkolna 3	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	TAK
5.	Lubecko ul. Lipska 21	TAK	NIE	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE	NIE
6.	Kochcice ul. Ogrodowa 22	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
7.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE
8.	Kochcice ul. Wspólna 55A	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK

Tabela 7. Zapotrzebowanie remontowe budynków mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Kochanowice (stan na 31.05.2020 r.)

L.p.	Lokalizacja	PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	
		Zakres prac remontowych i modernizacyjnych	Planowany termin realizacji prac
1.	Kochanowice ul. Lubliniecka 7	- remont klatki schodowej	2021
2.	Kochanowice ul. Dworcowa 51	- remont klatki schodowej - wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach	2021
3.	Jawornica ul. Szkolna 3	- remont klatki schodowej - wymiana okien i drzwi	2023
4.	Kochcice ul. Ogrodowa 22	- odtworzenie spalonych lokali mieszkalnych	2022
5.	Kochcice ul. Ogrodowa 10	- wymiana okien w lokalu socjalnym	2024
6.	Kochcice ul. Wspólna 55A	- remont klatki schodowej - termomodernizacja budynku - wymiana stolarki okiennej	2025

Tabela 8. Plan remontów i modernizacji mieszkań i budynków mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy

4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy planuje się sprzedaż lokali znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina Kochanowice nie posiada większości, a tym samym wpływu na działania wspólnoty, oraz zlokalizowanych w budynkach wymagających znacznych nakładów remontowych.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

Rok	Adres budynku komunalnego	Planowana sprzedaż lokali
2021		-
2022		-
2023		-
2024		-
2025	Kochcice ul. Ogrodowa 10	1

Tabela 8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1) Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, które zapewnią zmniejszenie dopłat z budżetu gminy do gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2) Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu. Obniżenie lub podwyższenie podstawowej stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali nie dotyczą lokali socjalnych. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3) Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym. Obecnie wartość ta nie może przekroczyć 123,57 zł/m²/rok, a wynosi 65,64 zł/m²/rok dla lokalu, który jest wyposażony w prąd, CO, wodę i kanalizację.

4) Stawkę czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt w drodze zarządzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5) Wysokość stawek uzależniona jest od następujących czynników:

I) Położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal.

Czynniki obniżające:

- niekorzystne usytuowanie budynku – oddalenie od publicznej komunikacji ponad 2 km – 2%.

Czynniki podwyższające:

- korzystne usytuowanie budynku – oddalenie od publicznej komunikacji poniżej 2 km + 2%.

II) Położenie lokalu w budynku.

Czynniki podwyższające:

- usytuowanie lokalu na parterze lub I piętrze + 2%.

Czynniki obniżające:

- usytuowanie lokalu powyżej II piętra lub na poddaszu – 2%.

III) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

Czynniki obniżające:

- brak bieżącej wody w lokalu - 10%

- brak WC w lokalu - 10%

- brak WC w budynku - 10%

- brak kuchni lub kuchni z oświetleniem naturalnym w lokalu -10%.

Czynniki podwyższające:

- instalacja C.O. w lokalu + 10%

- łazienka w lokalu + 10%

- instalacja gazowa w lokalu + 10%

- ciepła woda w lokalu + 10%.

IV) Ogólny stan techniczny budynku.

Czynniki obniżające:

- budynki w złym stanie technicznym – 5%;

6) Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą ubiegać się o obniżenie czynszu ze względu na wysokość dochodu ich gospodarstwa domowego, na następujących zasadach:

I) Gospodarstwa jednoosobowe, których średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w lokalu z najmem mieszkalnym, a w lokalu z najmem socjalnym 40% kwoty najniższej emerytury.

II) Gospodarstwa wieloosobowe, których średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w lokalu z najmem mieszkalnym, a w lokalu z najmem socjalnym 25% kwoty najniższej emerytury.

III) Do dochodu, o którym mowa w punkcie 1 i 2 zalicza się dochód według przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

IV) Wysokość udzielonej obniżki ustala się na poziomie 20% naliczonego czynszu.

8) W latach 2021-2025 postanawia się o stałym corocznym wzroście stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego o 10%. Wskaźnik wzrostu stawki czynszu nie może być większy niż wysokość 1,5 % wartości odtworzonej lokalu (wartość podwyżki nie może przekroczyć 5,14 zł za m²). Obecna stawka maksymalna wynosi 5,47 zł za m² (gdy mieszkanie wyposażone jest w gaz, prąd, CO, wodę i kanalizację).

9) Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania. Najemcy lokali prócz czynszu są ponadto zobowiązani do pokrywania zobowiązań związanych z dostawą do lokalu energii cieplnej, elektrycznej, wody oraz z tytułu odbioru odpadów i nieczystości ciekłych, w wypadku, gdy nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą tych usług.

10) Czynsz i opłaty za pozostałe świadczenia płatne są do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany w umowie najmu.

11) Zasady polityki aktualnie zdeterminowane są zapisami art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Określenie projekcji możliwości i wzrostu czynszu w budynkach mieszkalnych w latach 2021-2025 przedstawia poniższa tabela.

Proponowane zmiany stawki czynszu w latach 2021–2025:

Rok	Data zmiany	Stawka czynszu zł / m ²
2021 r.	1.01.2021	6,01
2022 r.	1.01.2022	6,61
2023 r.	1.01.2023	7,27
2024 r.	1.01.2024	7,99
2025 r.	1.01.2025	8,78

Tabela 11. Prognozowana wysokość stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych w latach 2021-2025

Skuteczna reforma polityki czynszowej jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowanie mieszkania. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, Gmina Kochanowice będzie narażona na drenaż finansowy w zasobach komunalnych. Nadal, więc utrzymywać się będzie niewłaściwe dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych. Sugerowane jest, by w miarę możliwości prawnych (sztywne zasady ustalone przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego) podnosić stawkę czynszową.

Wzrost czynszów spowoduje, że Gmina przestanie dotować gospodarstwa domowe, które nie wymagają wsparcia, a zwolnione w ten sposób środki mogą być wykorzystane do pokrycia kosztów napraw i remontów. Czynsze za lokale mieszkalne są stosunkowo niskie. Najczęściej i najmocniej artykułowanym argumentem, by je podnosić tylko nieznacznie, jest fakt, że w zasobach komunalnych mieszka dużo ludzi biednych. To oczywiście prawda, ale wiadomo też, że tych, którzy mogą normalnie płacić za swoje mieszkanie jest więcej. Dlatego właśnie brak długofalowego programu podwyżek czynszu w stopniu dozwolonym przepisami prawa oznaczałoby zupełnie niepotrzebne subsydiowanie kosztów mieszkania dla grupy ludzi nieźle czy nawet dobrze sytuowanych. Środki te warto zaoszczędzić i przeznaczyć na inne cele.

6. 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) Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy przy pomocy Referatu Gospodarki i Rozwoju Gminy. Mieszkaniem wraz z zapleczem budynków szkolnych oddanych w trwałe zarząd zarządzają dyrektorzy szkół.

2) Wnioski o przydział lokali opiniuje Komisja Mieszkaniowa, której skład powołuje Wójt Gminy zarządzeniem wewnętrznym. W skład Komisji Mieszkaniowej winni być powołani przedstawiciele Rady Gminy oraz pracownicy merytoryczni UG. Komisja Mieszkaniowa po zapoznaniu się z wnioskami o przydział lokali, może wnioskować o ich zaopiniowanie do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Szkoły Podstawowej, Przedszkola Gminnego lub innej instytucji posiadającej wiedzę o faktycznej sytuacji wnioskodawcy. Skład Komisji winien gwarantować obiektywne i wyważone przedkładanie rekomendacji dla poszczególnych rozstrzygnięć. Decyzje ostateczne o przydziale lokali podejmuje Wójt Gminy.

3) Mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się w pierwszej kolejności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Kochanowice.

4) Do zadań Referatu Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy należy:

- przygotowywanie umów najmu lokali mieszkalnych
- przygotowanie pisemnych porozumień o zawarciu umowy oddłużeniowej
- windykacja należności czynszowych i innych opłat z monitorowaniem miesięcznym stanu zadłużenia najemców
- realizacja polityki czynszowej zgodnej z „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”
- utrzymanie porządku i czystości w budynkach i w ich otoczeniu
- bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych
- koordynacja przygotowania zadań inwestycyjnych oraz remontów przewidzianych w niniejszym planie

5) W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawowane będzie przez Wójta i dyrektorów szkół.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
- wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
- dochody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przyjmuje się, że gospodarka mieszkaniowa może być finansowana także w formie dotacji z budżetu gminy i państwa oraz w formie dotacji, pożyczek i kredytów z zewnętrznych źródeł finansowych.

W celu racjonalizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy należy rozważyć wprowadzenie, o ile to możliwe, zasady głównego finansowania wydatków bieżących w każdym z budynków z wpłat czynszowych dokonywanych przez jego mieszkańców. Powinno to doprowadzić do zwiększenia przejrzystości finansowania wydatków bieżących oraz zwiększenia świadomości jego mieszkańców, co do odpowiedzialności za stan budynku, w którym mieszkają.

Szczegółowo wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

8. Wysokość wydatków w kolejnych latach (w zł)

Koszty eksploatacji oraz koszty utrzymania budynków określono w oparciu o faktycznie poniesione koszty przez Gminę Kochanowice w roku 2019 i 2020. Dodatkowo uwzględniono koszty związane z okresową kontrolą stanu technicznego budynków.

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych obejmują :

- podatek od nieruchomości,
- koszty konserwacji i kontroli stanu technicznego budynków,
- koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- koszty utrzymania czystości,

Obliczeń kosztów wykazanych w latach 2021-2025 dokonano na podstawie przewidywanych wzrostów poszczególnych składników.

Wyszczególnienie		Media (wzrost 5%)	Eksploatacja (wzrost 5%)	Remonty i Modernizacje (wzrost 5%)	Inwestycje	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	Ogółem
Prognozowane wydatki w poszczególnych latach (w zł)	Rok 2021	57 750,00	84 000,00	89 200,00	50 000,00	0,00	280 950,00
	Rok 2022	60 640,00	88 200,00	93 700,00	100 000,00	0,00	342 540,00
	Rok 2023	63 670,00	92 600,00	98 300,00	50 000,00	0,00	304 570,00
	Rok 2024	66 800,00	97 200,00	103 300,00	50 000,00	0,00	317 300,00
	Rok 2025	70 200,00	102 000,00	108 400,00	100 000,00	0,00	380 600,00
STRUKTURA OGÓŁEM		20%	29%	30%	21 %	-	100 %

Tabela 12. Prognozowane wydatki związane z mieszkaniowym zasobem Gminy Kochanowice w latach 2021-2025, źródło: Referat Finansowy Urzędu Gminy Kochanowice

9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostęp do lokali mediów i usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Planuje się do roku 2021 uchwalić znowelizowane zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dla ujednolicenia warunków i zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:

Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na uwadze nie przewiduje się zamian lokali w związku z przeprowadzanymi remontami budynków i lokali.

b) planowana sprzedaż lokali:

W celu zapewnienia stałych dochodów przeznaczanych na poprawę stanu zasobów mieszkaniowych nie przewiduje się sprzedaży lokali użytkowych będących w zasobie komunalnym gminy. Jest to w głównej mierze spowodowane łatwiejszym administrowaniem tym zasobem i kształtowaniem czynszów na poziomie rynkowym. Zatrzymanie lokali użytkowych powinno służyć minimalizowaniu skutków ubytków w dochodach, jakie będą następowały w wyniku sprzedaży mieszkań komunalnych.

Przewidywany jest jednak wzrost wpływów z czynszów za lokale mieszkalne w całym okresie 2021-2025, związany przede wszystkim z podnoszeniem stawki czynszu oraz remontami podwyższającymi standard lokali a tym samym czynsz za te lokale.