

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów na lata 2021 – 2026”

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.), zwaną w dalszej części Programu „ustawą”.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów na lata 2021 – 2026 obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach oraz planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
4. 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.
5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
6. 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 nieruchomością, a także koszty inwestycyjne.
7. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Krzeszów oraz planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026

§ 3. 1. W chwili obecnej w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krzeszów, wchodzi osiem lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 402,79 m², znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Krzeszów.

2. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Krzeszów przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Krzeszów

Lp.	Adres lokalu, położenie	Wyposażenie, stan techniczny lokalu	Potrzeby remontowe
1	2	3	4
1.	Budynek komunalny (budynek Ośrodka Zdrowia), położony przy ulicy Rynek 32 w Krzeszowie. W budynku znajdują się 3 lokale wykorzystywane jako: gabinet stomatologiczny,	Budynek po remoncie: wymianie pokrycia dachowego, wymianie okien, ociepleniu ścian, odnowieniu elewacji zewnętrznej, i zmodernizowaniu instalacji centralnego ogrzewania.	

	zaplecze ratownictwa medycznego i pomieszczenia niepublicznego zakładu opieki zdrowotnej oraz 4 lokale mieszkalne		
a)	Lokal nr 1 o pow. użytkowej 54 m ²	Składający się z 2 pokoi, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga modernizacji instalacji elektrycznej.
b)	Lokal nr 2 o pow. użytkowej 84 m ²	Składający się z 4 pokoi, kuchni, korytarza, łazienki i WC; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga modernizacji instalacji elektrycznej.
c)	Lokal nr 3 o pow. użytkowej 55, 65 m ²	Składający się z 2 pokoi, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga modernizacji instalacji elektrycznej.
1	2	3	4
d)	Lokal nr 4 o pow. użytkowej 23, 32 m ²	Składający się z 1 pokoju, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga modernizacji instalacji elektrycznej.
2.	Budynek komunalny – (budynek Policji), położony przy ulicy Rynek 3 w Krzeszowie. W budynku znajduje się 1 lokal użytkowy przeznaczony na posterunek Policji oraz 2 lokale mieszkalne	Budynek po remoncie: wymianie okien, ociepleniu ścian, odnowieniu elewacji zewnętrznej, i zmodernizowaniu instalacji centralnego ogrzewania.	
a)	Lokal nr 1 o pow. użytkowej 49, 82 m ²	Składający się z 1 pokoju, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga wymiany instalacji elektrycznej
b)	Lokal nr 2 o pow. użytkowej 40 m ²	Składający się z 1 pokoju, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową i wodno – kanalizacyjną.	Lokal wymaga wymiany instalacji elektrycznej
3.	Budynek komunalny – (budynek Domu Nauczyciela) położony przy ul. Ulanowskiej 7 w Krzeszowie. W budynku znajdują się 2 lokale mieszkalne.	Budynek po remoncie: wymianie pokrycia dachu, wymianie okien, częściowym ociepleniu i wykonaniu elewacji zewnętrznej oraz zmodernizowaniu instalacji gazowej.	Ocieplenie i wykonanie pozostałej części elewacji zewnętrznej.

a)	Lokal nr 1 o pow. użytkowej 53 m ²	Składający się z 2 pokoi, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno – kanalizacyjną.	Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej i instalacji centralnego ogrzewania.
b)	Lokal nr 2 o pow. użytkowej 43 m ²	Składający się z 2 pokoi, kuchni, korytarza i łazienki; wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno – kanalizacyjną.	Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej i instalacji centralnego ogrzewania.

§ 4. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej kształtuje się w następujący sposób:

1. Na terenie Gminy istnieje potencjał terenów, które mogą być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Obecnie zasady kształtowania polityki przestrzennej, zakres i sposoby postępowania w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy realizowane jest wyłącznie poprzez budownictwo indywidualne.

2. W Gminie Krzeszów w okresie objętym Programem nie planuje się zwiększenia liczby lokali mieszkalnych przez budowę lub zakup lokali i budynków, a jedynie utrzymanie w należytym stanie technicznym lokali mieszkalnych znajdujących się już w zasobie.

§ 5. Gmina Krzeszów nie zakłada sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy, gdyż istniejące lokale usytuowane są w budynkach użyteczności publicznej.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Krzeszów jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji, sposobu użytkowania oraz wyposażenia w instalacje. Okres ich użytkowania wynosi od 30 do 70 lat.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

a. utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

b. zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu,

c. modernizacji lokalu w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych).

3. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych odzwierciedla tabela w § 3 ust. 2.

4. Za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność Gminy remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. W latach 2021 – 2026, poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

5. Plan remontów i modernizacji na lata 2021 – 2026 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj zadania: zakres remontu i modernizacji lokalu	Planowany rok wykonania remontu i modernizacji					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.a)	Budynek komunalny (budynek Ośrodka Zdrowia) - lokal nr 1 o pow. użytkowej 54 m ² : modernizacja instalacji elektrycznej.	-	-	-	-	5500	-

1.b)	Budynek komunalny (budynek Ośrodka Zdrowia) - lokal nr 2 o pow. użytkowej 84 m ² : modernizacja instalacji elektrycznej.	-	-	-	-	5500	-
1.c)	Budynek komunalny (budynek Ośrodka Zdrowia) - lokal nr 3 o pow. użytkowej 55,65 m ² : modernizacja instalacji elektrycznej.	-	-	-	-	-	5500
1.d)	Budynek komunalny (budynek Ośrodka Zdrowia) - lokal nr 4 o pow. użytkowej 23,32 m ² : modernizacja instalacji elektrycznej.	-	-	-	-	-	5500
2.a)	Budynek komunalny (budynek Policji) - lokal nr 1 o pow. użytkowej 49,82 m ² : wymiana instalacji elektrycznej.	-	-	4500	-	-	-
2.b)	Budynek komunalny (budynek Policji) - lokal nr 2 o pow. użytkowej 40 m ² .	-	-	4000	-	-	-
4.a)	Budynek komunalny (budynek Domu Nauczyciela) - lokal nr 1 o pow. 53 m ² : remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i instalacji centralnego ogrzewania	-	-	-	20000	-	-
4.b)	Budynek komunalny (budynek Domu Nauczyciela) - lokal nr 1 o pow. 43 m ² : remont instalacji wodno-kan.i c.o.	-	-	-	18000	-	-
Razem		-	-	8500	38000	11000	11000

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej Gminy Krzeszów oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Przychody z czynszów lokali mieszkalnych wpływające do budżetu gminy nie pokrywają w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, wobec czego, przy ustaleniu wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach, konieczny będzie ich wzrost wg zasad określonych w art. 8a i art. 9 ustawy.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Krzeszów w drodze zarządzenia.

3. Ustala się, że standardowy lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodno - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i gazu przewodowego.

4. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie stawki bazowej określonej dla lokalu standardowego, z uwzględnieniem czynników różnicujących:

Lp.	Czynniki różnicujące	Stopień obniżki stawki bazowej w % (-)
1	Lokal do remontu - wymaga wymiany okien	5

2	Brak centralnego ogrzewania indywidualnego	5
3	Brak instalacji gazu przewodowego	5
4	Brak kanalizacji i wodociągu	10

5. Najemca lokalu mieszkalnego, oprócz czynszu, obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu, za dostawę lub odbiór:

- a) energii elektrycznej
- b) wody
- c) nieczystości stałych i płynnych
- d) gazu przewodowego
- e) innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą.

6. Stawkę czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu ustala się w wysokości 45 % stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

7. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny w terminie do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.

8. Wysokość czynszu stanowi iloczyn stawki za 1 m² powierzchni użytkowej (ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w § 7 ust. 4) i powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzeszów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 8. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Krzeszów

2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, sprawują pracownicy urzędu gminy oraz kierownicy jednostek organizacyjnych gminy, mający w trwałym zarządzie budynki, w których mieszczą się te lokale.

3. Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewniać efektywne i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu mieszkaniowego, ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

4. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów w latach 2021 – 2026.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą wpływy z opłat czynszowych, środki finansowe wskazane w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej, dotacje z budżetu państwa, dotacje z Unii Europejskiej pozyskane w ramach programów oraz inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów w kolejnych latach

§ 10. 1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami.

2. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali, a także wydatki inwestycyjne obrazuje zestawienie tabelaryczne:

Lp.	Rodzaje wydatków	Wysokość wydatków w poszczególnych latach					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Bieżąca eksploatacja	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
2.	Koszty remontów	-	-	-	38 000	-	-
3.	Koszty modernizacji	-	-	8 500	-	11 000	11 000
4.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
	Ogółem wydatki:	7 000	7 000	15 500	45 000	18 000	18 000

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzeszów to w szczególności:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
- 2) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji zaległości czynszowych.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych lokali mieszkalnych wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. Mały zasób mieszkaniowy gminy nie daje możliwości stosowania zamiany lokali związanej z remontami lub modernizacją lokali i budynków.

4. Niezbędne prace remontowe prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego lokalu.

Przewodniczący Rady Gminy


Zbigniew Bąk