

**Projekt nr 19**

z dnia 10 lutego 2021 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice  
na lata 2021–2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Krapkowicach uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice na lata 2021–2025 określony w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XXXVII/430/2017 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 15 grudnia 2017r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice (Dz. Urz. Woj. Op. poz. 3293).

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości.

BURMISTRZ KRAPKOWIC

**Andrzej Kasiura**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice  
na lata 2021–2025**

**Rozdział 1**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy  
w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krapkowice tworzą lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5a, 6 i 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).
2. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice na lata 2021-2025 zwanym dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
3. Gmina Krapkowice, przy ograniczonych możliwościach finansowych w zakresie realizacji nowych form budownictwa mieszkaniowego przyjmuje zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia:
  - 1) najmu socjalnego lokali,
  - 2) najmu lokali zamiennych,
  - 3) najmu lokali mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach– a także najmu tymczasowych pomieszczeń w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
4. Na zasób mieszkaniowy Gminy Krapkowice składają się:
  - 1) lokale w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy,
  - 2) lokale w budynkach będących w posiadaniu samoistnym Gminy,
  - 3) lokale we wspólnotach mieszkaniowych,
  - 4) lokale w budynkach zarządzanych przez Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową „Zjednoczenie” w Krapkowicach,
  - 5) lokale stanowiące własność ZGKiM Sp. z o.o. w Krapkowicach.

5. Rozkład budynków, z uwzględnieniem statusu właściciela lokalu, przedstawia tabela nr 1

**Tabela Nr 1**

LP	Budynek	Ilość budynków	Uwagi
1	Gmina 100%	24	właściciel
2	Samoistne posiadanie	9	własność osoby fizycznej
3	Wspólnoty Mieszkaniowe	66	współwłasność
4	ZGKiM Sp. z o.o. w Krapkowicach - właściciel lokali	1	współwłasność – Spółka Gminna
5	Spółdzielnia mieszkaniowa - właściciel lokali Gmina	3	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

6. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2020 r., z uwzględnieniem położenia lokali, obrazuje tabela nr 2

**Tabela Nr 2**

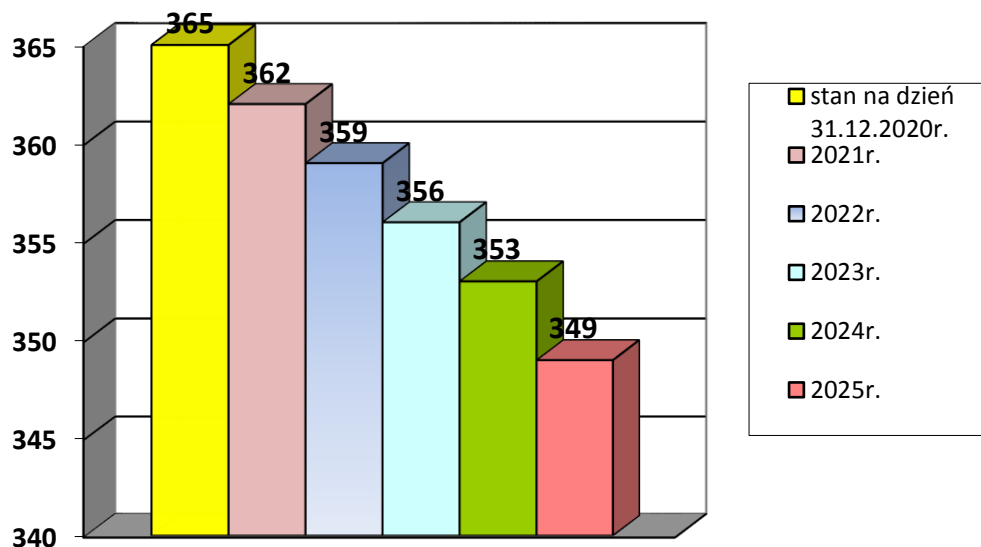
LP	Położenie	Własność	Liczba lokali	Powierzchnia Użytkowa/m <sup>2</sup>
1	Miasto Krapkowice	Własność Gminy	106	4842,00
		Samoistne posiadanie	53	2791,81
2	Dzielnica Otmęt	Własność Gminy	11	754,73
		Samoistne posiadanie	0	0
		Spółka Gminna	16	867,07
3	Gwoździce	Własność Gminy	2	145,65
4	Żużela	Własność Gminy	2	108,85
5	Ligota	Własność Gminy	4	230,91
<b>łącznie</b>			194	9741,02

7. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Krapkowice we wspólnotach mieszkaniowych z uwzględnieniem położenia nieruchomości obrazuje tabela nr 3

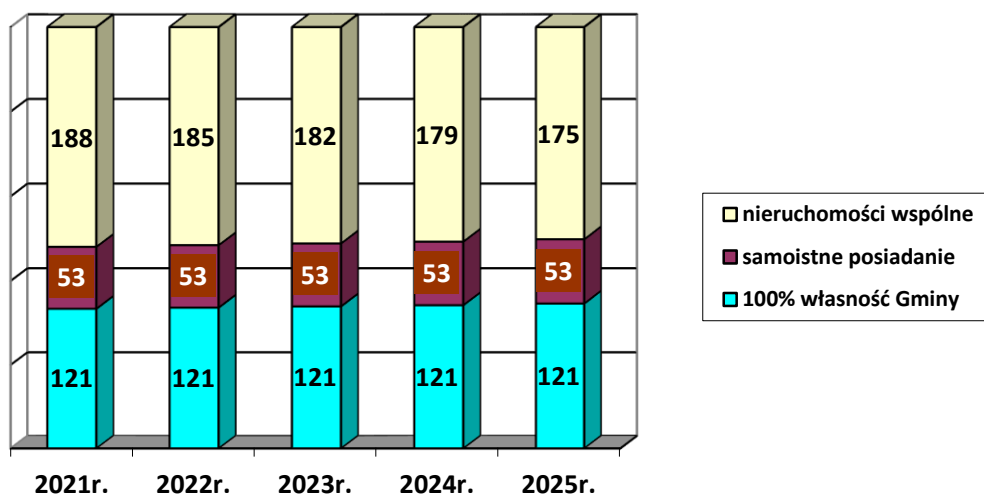
**Tabela Nr 3**

LP	Położenie	Liczba lokali	Powierzchnia Użytkowa/m <sup>2</sup>	Uwagi
1	Miasto Krapkowice	102	4541,15	W tym 1 lokal w budynkach Spółdzielni mieszkaniowej
2	Dzielnica Otmęt	66	3038,46	W tym 2 lokale w budynkach Spółdzielni mieszkaniowej
3	Dzielnica Otmęt - własność ZGKiM Sp. z o.o. w Krapkowicach	16	867,07	
4	Ligota	4	230,91	
<b>łącznie</b>		188	8677,59	

8. W latach objętych programem Gmina Krapkowice nie przewiduje budowy nowych mieszkań, planuje natomiast sprzedaż na rzecz najemców.
9. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach obowiązywania programu, z uwzględnieniem lokali sprzedawanych ilustrują wykresy 1-3

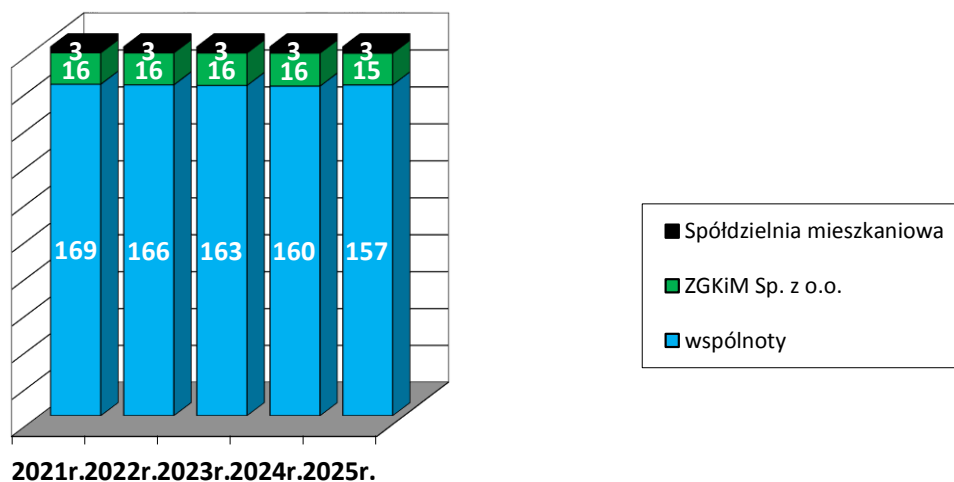


**Wykres 1** Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2025 w odniesieniu do stanu z dnia 31.12.2020r.



**Wykres 2** Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale położone w nieruchomościach:

- 100 % własność Gminy,
- samoistne posiadanie (własność osób prywatnych),
- wspólnych.



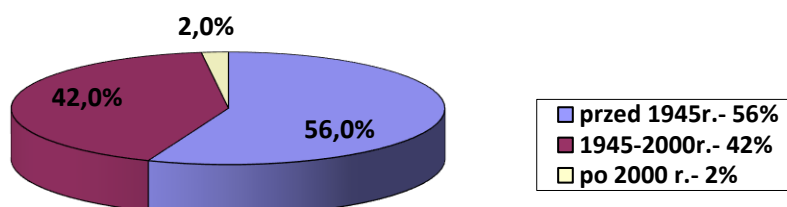
**Wykres 3** Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w nieruchomościach wspólnych z podziałem na nieruchomości:

- w wspólnotach mieszkaniowych z określonym i nieokreślonym sposobem zarządzania,
- pozostające w posiadaniu ZGKiM Sp. z o.o. w Krapkowicach,
- w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu)

10. Wielkość zasobu mieszkaniowego może ulec nieznacznym wahaniom z uwagi na:

- 1) sprzedaż lokali ich najemcom;
- 2) wydawanie nieruchomości ich prawowitym właścicielom;
- 3) adaptację innych pomieszczeń na lokale mieszkalne;
- 4) darowizny;
- 5) przejęcia od innych jednostek.

11. Przeważająca większość budynków została wybudowana przed 1945 r. Strukturę wiekową budynków ilustruje wykres 4 .



**Wykres 4** Struktura wiekowa budynków

12. Prognozę wyposażenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Krapkowice w media przedstawia tabela nr 4

Tabela Nr 4

Okres	Wyposażenie	Zasób mieszkaniowy w budynkach:				
		Gminnych	pozostających w samodzielnym posiadaniu Gminy	stanowiących nieruchomości wspólną		
				Spółdzielnia Mieszkańcowa	ZGKIM Sp. z o.o. w Krapkowicach	Wspólnoty Mieszkańcowe
Stan na dzień 31.12.2020r.	Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna	121	49	3	16	172
	Instalacja centralnego ogrzewania	0	18	3	16	55
	Instalacja gazowa	8	10	3	0	61
	Ogrzewanie węglowe	121	30	0	0	109
2021r.	Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna	121	49	3	16	169
	Instalacja centralnego ogrzewania	0	18	3	16	55
	Instalacja gazowa	8	10	3	0	60
	Ogrzewanie węglowe	121	30	0	0	106
2022r.	Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna	121	49	3	16	166
	Instalacja centralnego ogrzewania	0	18	3	16	52
	Instalacja gazowa	8	10	3	0	59
	Ogrzewanie węglowe	121	30	0	0	106
2023r.	Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna	121	49	3	16	163
	Instalacja centralnego ogrzewania	0	18	3	16	51
	Instalacja gazowa	8	10	3	0	58
	Ogrzewanie węglowe	121	30	0	0	104
2024r.	Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna	121	49	3	16	160
	Instalacja centralnego ogrzewania	0	18	3	16	48
	Instalacja gazowa	8	10	3	0	57
	Ogrzewanie węglowe	121	30	0	0	105
2025r.	Instalacja wodociągowo-kanalizacyjna	121	49	3	15	157
	Instalacja centralnego ogrzewania	0	18	3	15	46
	Instalacja gazowa	8	10	3	0	56
	Ogrzewanie węglowe	121	30	0	0	104

13. Prognozowaną ilość lokali nie posiadających w obrębie lokalu dostępu do toalety oraz łazienki przedstawia tabela nr 5

**Tabela Nr 5**

Okres	Wyposażenie	Zasób mieszkaniowy w budynkach:				
		Gminnych	pozostających w samodzielnym posiadaniu Gminy	Stanowiących nieruchomości wspólną, w tym:		
				Spółdzielnia Mieszkaniowa	ZGKiM Sp. z o.o. w Krapkowicach	Wspólnoty Mieszkaniowe
Stan na dzień 31.12.2020r.	łazienka	15	10	0	0	10
2021r.	łazienka	15	10	0	0	10
2022r.	łazienka	15	10	0	0	10
2023r.	łazienka	15	10	0	0	10
2024r.	łazienka	15	10	0	0	10
2025r.	łazienka	15	10	0	0	10

14. Prognozę stanu technicznego budynków z uwzględnieniem budynków wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela nr 6

**Tabela Nr 6**

Okres	Ocena	Liczba budynków				
		Gminnych	W samodzielnym posiadaniu Gminy	Nieruchomość wspólna		
				Spółdzielnia Mieszkaniowa	ZGKiM Sp. z o.o. w Krapkowicach	Wspólnoty Mieszkaniowe
Stan na dzień 31.12.2020r.	Bardzo dobra	0	0	3	1	42
	Dobra	24	9	0	0	24
	Zła	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>		<b>24</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>66</b>
2021r.	Bardzo dobra	0	0	3	1	43
	Dobra	24	9	0	0	23
	Zła	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>		<b>24</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>66</b>
2022r.	Bardzo dobra	0	0	3	1	44
	Dobra	24	9	0	0	22
	Zła	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>		<b>24</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>66</b>
2023r.	Bardzo dobra	0	0	3	1	45
	Dobra	24	9	0	0	21
	Zła	0	0	0	0	0

<b>Razem</b>		<b>24</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>66</b>
<b>2024r.</b>	Bardzo dobra	0	0	3	1	46
	Dobra	24	9	0	0	20
	Zła	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>		<b>24</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>66</b>
<b>2025r.</b>	Bardzo dobra	0	0	3	1	47
	Dobra	24	9	0	0	19
	Zła	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>		<b>24</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>66</b>

Skala ocen stanu technicznego budynku:

bardzo dobry – budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów,

dobry – budynek wymaga bieżących remontów,

zły – budynek wymaga kapitalnego remontu.

15. Prognozę stanu technicznego lokali przedstawia tabela nr 7

**Tabela Nr 7**

Okres	Stan techniczny lokali			Razem
	Bardzo dobry	Średni	Zły	
	Liczba lokali			
Stan na dzień 31.12.2020r.	200	139	26	365
2021r.	197	140	25	362
2022r.	195	140	24	359
2023r.	192	141	23	356
2024r.	190	141	22	353
2025r.	186	142	21	349

Skala ocen stanu technicznego lokalu:

bardzo dobry – lokal obecnie nie wymaga żadnych remontów,

średni - do remontu nie wymagającego dużych nakładów finansowych, częściowa wymiana urządzeń,

zły – lokal zdewastowany.

16. W ramach utworzonego zasobu tymczasowych pomieszczeń Gmina na dzień 31.12.2020r. posiada 1 pomieszczenie położone w Krapkowicach o powierzchni użytkowej 16 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2021-2025**

1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacji stanowią będą przeglądy techniczne budynków.



2. Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa zagrożenia życia.
3. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb:
  - 1) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów;
  - 2) przeglądy urządzeń grzewczych, kominowych i wentylacyjnych wraz z ich oczyszczeniem;
  - 3) remonty pokrycia dachowego;
  - 4) przebudowa kominów;
  - 5) wymiana stolarki drzwiowej oraz okiennej;
  - 6) odwodnienie budynku oraz orynnowanie dachowe.
4. Zestawienie potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych, wyrażonych w PLN, planowanych w latach 2021–2025, na obiektach komunalnych zawiera tabela nr 8

**Tabela nr 8**

Rodzaj remontu/modernizacji	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.
Instalacje elektryczne	38 000,00 zł	38 000,00 zł	38 000,00 zł	36 000,00 zł	36 000,00 zł
Instalacje grzewcze	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł
Instalacje wodno-kanalizacyjne	22 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	36 000,00 zł	34 000,00 zł	34 000,00 zł	33 000,00 zł	34 000,00 zł
Roboty blacharsko-dekarskie	41 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł	42 000,00 zł
Roboty malarskie wewnętrzne oraz zewnętrzne	24 000,00 zł	23 000,00 zł	22 000,00 zł	20 000,00 zł	22 000,00 zł
Remont elewacji	51 000,00 zł	50 000,00 zł	51 000,00 zł	47 000,00 zł	51 000,00 zł
Roboty ogólnobudowlane	28 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł	24 000,00 zł	25 000,00 zł
<b>Razem</b>	<b>260 000,00 zł</b>	<b>250 000,00 zł</b>	<b>250 000,00 zł</b>	<b>240 000,00 zł</b>	<b>250 000,00 zł</b>

Przedstawiony zakres potrzeb remontowych w zasobie mieszkaniowym Gminy został sporządzony w oparciu o protokoły z przeglądów technicznych budynków oraz uwagi przekazane przez najemców lokali.

Planowane koszty mogą ulec zmianie, co zostanie uwzględnione w rocznych szczegółowych planach remontowych.

Pełny zakres remontów nie jest możliwy do wykonania ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy. Maksymalne środki, jakie mogą być przeznaczone na utrzymanie gminnych zasobów mieszkaniowych pochodzą w szczególności z wpływów czynszowych za lokale mieszkalne i użyt-

kowe, po odliczeniu kosztów eksploatacji i administrowania tymi zasobami oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest współwłaścicielem. Dodatkowe środki wspomagające remonty to wpływy z reklam, dzierżawy ogródków przydomowych oraz odsetek od nieterminowych zapłat.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe części wspólnych określają plany gospodarcze tychże wspólnot, natomiast Gmina reprezentowana przez ZGKiM Sp. z o.o. w Krapkowicach ponosi koszty, w formie zaliczek, proporcjonalne do wielkości posiadanych udziałów.

W budynkach spółdzielczych remonty określają plany rzeczowo-finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, natomiast Gmina reprezentowana przez ZGKiM Sp. z o.o. w Krapkowicach zobowiązana jest do wnoszenia comiesięcznych opłat na fundusz remontowy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej posiadanych lokali.

### **Rozdział 3**

#### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2021–2025**

1. W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań stanowiących własność Gminy na rzecz najemców i udzieleniem przez Gminę bonifikat, stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez najemców o różnym stopniu zamożności.
2. Prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach oraz dochód ze sprzedaży przedstawia tabela nr 9.

**Tabela nr 9**

<b>Rok</b>	<b>Prognozowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>Prognozowany dochód ze sprzedaży</b>
<b>2021</b>	3	20 000 zł.
<b>2022</b>	3	20 000 zł.
<b>2023</b>	3	20 000 zł.
<b>2024</b>	3	20 000 zł.
<b>2025</b>	3	20 000 zł.
<b>łącznie</b>	15	100 000 zł.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady polityki czynszowej**

1. Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021–2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć również do pozyskiwania środków zewnętrznych w celu poprawy standardów mieszkaniowych oraz estetyki budynków.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - 1) za najem lokalu mieszkalnego na czas oznaczony lub nieoznaczony;

- 2) za najem powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przy uwzględnieniu zapisów ust.3;
  - 3) za najem socjalny;
  - 4) za najem powierzchni użytkowej pomieszczenia tymczasowego.
3. Uwzględniając strukturę własności w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się podział na dwie kategorie lokali:
- 1) Kategoria A – lokale stanowiące własność gminy oraz lokale będące w posiadaniu Gminy;
  - 2) Kategoria B – lokale stanowiące własność Gminnych osób prawnych.
4. Stawka czynszu ustalona dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zaliczonych do:
- 1) Kategorii A – dążyć będzie do wielkości 3% wartości odtworzeniowej lokalu;
  - 2) Kategorii B – dążyć będzie do wielkości 4% wartości odtworzeniowej lokalu.
5. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali Kategorii A określa w zarządzeniu Burmistrz Krapkowic, a w pozostałych lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ich właściciele.
6. Stawka czynszu dla lokali Kategorii A i B jest wyliczona w oparciu o współczynniki podstawowe, obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego wg kryteriów określonych w tabeli nr 10.

**Tabela Nr 10**

Lp.	Kryteria	Wartość współczynnika podstawowego, podwyższającego i obniżającego stawkę czynszu	Uwagi
<b>Współczynniki podstawowe</b>			
<b>1</b>	<b>1) Kategoria budynku I:</b>		
	– stan budynku ponad przeciętny, – budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym, – korzystne usytuowanie budynku.	0,40	
	<b>2) Kategoria budynku II:</b>		
	– stan budynku poniżej przeciętnej, – budynki zniszczone, dawno nieremontowane, – niekorzystne usytuowanie budynku.	0,30	
	<b>3) Strefa miasta:</b>		
	– Centralna I	0,25	
	– Miejska II	0,15	
	– Peryferyjna III	0,05	
	<b>4) Kondygnacje:</b>		
	– parter,	0,00	
	– I piętro,	0,10	
	– II piętro,	0,10	
	– III piętro,	0,05	
– IV piętro.	0,00		
<b>2</b>	<b>Współczynniki zwiększające:</b>		

	(+)	- centralne ogrzewanie,	0,10	
		- gaz,	0,10	
		- łazienka.	0,05	
3	Współczynniki obniżające:			
	(-)	- mieszkanie bez instalacji wod.- kan.	0,07	
		- mieszkanie z WC na podwórku lub wspólna	0,07	
		- mieszkanie zawilgocone,	0,05	
		- mieszkanie tylko z instalacją wod.- kan.,	0,05	
		- mieszkanie tylko z WC,	0,04	
		- brak możliwości wstawienia źródła ciepła,	0,04	
		- niewystarczające oświetlenie dzienne,	0,03	
		- okna w pokojach od strony północnej,	0,02	
		- wspólny przedpokój,	0,02	
- niewystarczająca termoizolacja przegród budowlanych – niedogrzewanie zimą, przegrzewanie latem.		0,02		

7. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego i najmu tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
8. Jednorazowy wzrost stawki czynszu dla lokali Kategorii A za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2021-2025 nie może być wyższy niż 30% stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.
9. Zmiana wysokości stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie może być dokonywana częściej, niż raz w roku kalendarzowym.

## Rozdział 5

### Warunki obniżania czynszu.

1. Ustala się obniżki czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Krapkowice dla gospodarstw domowych, których dochody uzasadniają zastosowanie obniżki i nie są wyższe niż dochody określone uchwałą Rady Miejskiej w Krapkowicach Nr XX/248/2020 z dnia 19.11.2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2020r. poz. 3187), w następujących wysokościach:
  - 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę zgodnie z powyższą uchwałą;
  - 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę zgodnie z powyższą uchwałą, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.
2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub będących w jej posiadaniu, z wyjątkiem najemców socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu.

3. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z późn. zm.)
4. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego lokalu.
5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy dochody najemcy w dalszym ciągu utrzymują się na niskim poziomie to właściciel na wniosek najemcy może udzielić obniżek czynszu na kolejne dwunastomiesięczne okresy.
6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.
7. Obniżka czynszu może być stosowana, jeżeli wysokość stawki czynszu najmu w zasobach gminnych osiągnie wartość równą 2,8% kosztu otworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanych przez Wojewodę Opolskiego w drodze obwieszczenia.

## **Rozdział 6**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami**

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krapkowicach, na zasadach określonych w umowie z dn. 01.03.2002r. o zarządzanie zasobami lokalowymi.
2. Zasady zarządzania zasobem gminnym polegają m.in. na:
  - 1) prowadzeniu spraw związanych z gospodarką zasobami lokalowymi, przyjmowanie wniosków o przydział lokali mieszkalnych, ich rozpatrywanie z udziałem Społecznej Komisji Mieszkaniowej i kwalifikowanie do przydziału zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej;
  - 2) zawieraniu i wypowiedaniu umów najmu;
  - 3) zawieraniu umów na dostawę, w tym:
    - a) energii cieplnej i elektrycznej,
    - b) zimnej wody i odbioru ścieków kanalizacyjnych,
  - 4) sprawowaniu kontroli wykonywania warunków umów przez dystrybutorów;
  - 5) naliczanie, inkasowanie i windykowanie czynszów i opłat niezależnych od właściciela;
  - 6) utrzymaniu lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie niepogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego zużycia, a w szczególności

dokonywaniu niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji.

3. Szczegółowe warunki zarządzania określa ww. umowa.
4. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 910, ze zm.).
5. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zasadach i sposobie zarządzania zasobem Gminy.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w lata 2021-2025**

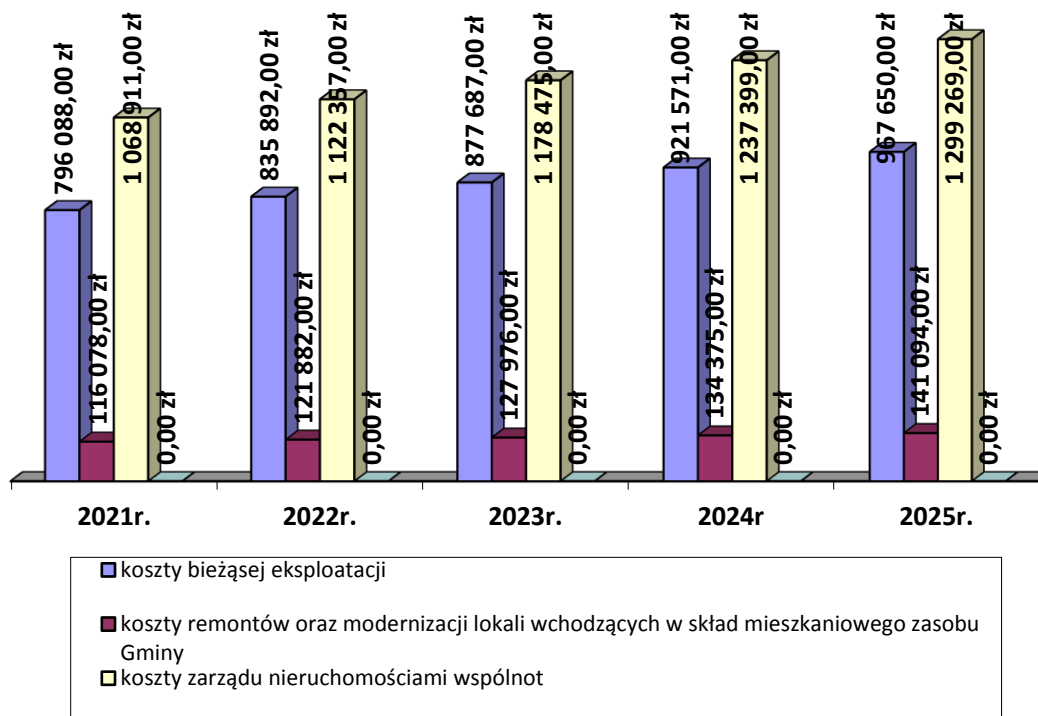
1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z:
  - 1) czynszów za lokale mieszkalne;
  - 2) czynszów za lokale użytkowe w części niewykorzystanej na utrzymanie tych lokali;
  - 3) czynszów za tymczasowe pomieszczenia;
  - 4) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i tymczasowe pomieszczenia;
  - 5) przekazanych przez Gminę środków pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
  - 6) budżetu Gminy;
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - 1) fundusze Unii Europejskiej;
  - 2) środki z budżetu państwa;
  - 3) kredyty;
3. Prognozuje się, że z uwagi na wprowadzenie przez ustawodawcę najmu socjalnego i rezygnację z wydzielania lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy, w znaczący sposób zmniejszy skalę problemów związanych z niedoborem lokali socjalnych. Z drugiej strony istnieje ryzyko zmniejszenia wpływów z czynszów, bowiem przy najmie socjalnym są one ustalane na bardzo niskim poziomie.

## **Rozdział 8**

**Wysokość kosztów w latach 2021-2025, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy to w szczególności:
  - 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja, techniczne utrzymanie budynków, remonty bieżące oraz koszty ogólnego zarządu;
  - 2) zaliczki wpłacane na koszty zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z posiadanymi udziałami we wspólnotach mieszkaniowych, w tym wpłaty na fundusze remontowe;
  - 3) kredyty i pożyczki;
  - 4) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Krapkowice lokali zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi;
  - 5) zasądzone, lecz nieściągnięte należności czynszowe oraz koszty postępowania sądowego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych i eksmisji;
2. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na koniec 2020 r. wynosić będą około 1.305.000,00zł. Zadłużonych jest w roku średnio 190 lokali, z czego 81% z nich jest to zadłużenie długookresowe obejmujące należności sprzed sześciu miesięcy i starsze. Średnie zadłużenie przypadające na jeden lokal mieszkalny w 2020 r. to 6.800,00 zł. W ostatnich latach wielkość zadłużenia wzrasta z roku na rok średnio o ok. 8%.
3. Prognozowaną wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy wyrażoną w PLN, w latach 2021-2025 kształtuje się następująco:
  - 1) 2021 rok- 1.981.070,00 zł.
  - 2) 2022 rok- 2.080.131,00 zł.
  - 3) 2023 rok- 2.184.138,00 zł.
  - 4) 2024 rok- 2.239,345,00 zł.
  - 5) 2025 rok- 2.408.013, 00 zł.

Strukturę kosztów w latach 2021-2025, lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, ilustruje wykres 5



**Wykres 5** Prognozowana wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków związanych z pozyskiwaniem lokali mieszkalnych na rynku wtórnym.

## Rozdział 9

### Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy dążyć do:
  - 1) efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami;
  - 2) wspierania dobrowolnych zamian lokali mieszkalnych w celu optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca;
  - 3) sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacji zaległości;
  - 4) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych;
  - 5) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych;
  - 6) dostosowania wysokości stawek czynszowych za lokale mieszkalne do poziomu równoważącego koszty ich utrzymania;
  - 7) skutecznego odzyskiwania lokali mieszkalnych od osób nieuprawnionych, ze szczególnym uwzględnieniem:



- a) osób posiadających inny tytuł prawny do lokalu mieszkalnego,
  - b) nie zamieszkujących trwale w lokalu.
- 8) korzystanie z możliwości wypowiedzania umów najmu ze wskazaniem lokalu zamiennego;
- 9) wszczynania postępowań o stwierdzenie nabycia zasiedzenia Gminy na nieruchomościach zarządzanych przez nią w trybie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia;
- 10) wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Gminy terenów pod budownictwo jednorodzinne oraz pod zabudowę wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi i zbywanie tych terenów;
- 11) sprzedaż budynków nie nadających się do zamieszkania z uwagi na zły stan techniczny i wysokie koszty remontów,
- 12) realizowania w ramach współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej Gmina Krapkowice projektów wymagających przeznaczenia lokali w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych,
2. Innym sposobem realizacji celu opisanego w ust. 1 są działania opisane w Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Krapkowice na lata 2016-2023 (Uchwała Nr XXI/247/2016 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dn. 29 września 2016r.) oraz w tabeli 9.3.3 Planu Gospodarki Niskoemisyjnej Gminy Krapkowice stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XVI/205/2020 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dn. 23 kwietnia 2020r. przy udziale środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
3. Efektywne gospodarowanie to m.in. realizacja wyzbywania się mieszkań, co wpływa na ograniczenie kosztów eksploatacji i remontów tych zasobów tym bardziej, że obecna wysokość czynszu pozwala jedynie na wykonywanie niezbędnych napraw, drobnych remontów i konserwacji nieruchomości. Jednocześnie przyjąć należy, że właściciele indywidualni działając na zasadzie dbałości o swoje mienie powodują szybszą poprawę stanu technicznego budynków. Wiele napraw wykonywanych jest systemem gospodarczym. Natomiast koncentracja dostępnych środków finansowych w mniejszą ilość zasobu mieszkaniowego pozwoliłaby zahamować dekapitalizację tej substancji.

Zasadniczym instrumentem wspierającym powyższe działania są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, na zasadach szczegółowo określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy.

Środki ze sprzedaży lokali w ramach efektywnej gospodarki zasobami w pierwszej kolejności wykorzystywane będą na poprawę istniejącej substancji mieszkaniowej przy udziale środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych, np. w ramach projektów unijnych.

Stopniowy wzrost stawek czynszowych pozwoli nie tylko na poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu, ale wraz z powyższymi działaniami pozwoli na jego rozwój.

## Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice, jest realizacją obowiązku, który nakłada Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) . Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Przedmiotowy program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 4 wyżej cytowanej Ustawy. Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice.

Jednocześnie wypełniony zostaje obowiązek zawarty w art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 poz. 756 ze zmianami), na podstawie którego uchwała Nr XXXVII/430/2017 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dn. 15 grudnia 2017r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017r. poz. 3293) w dotychczasowym brzmieniu może obowiązywać do 20 kwietnia 2021r.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanej uchwały jest uzasadnione dla dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice.