



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 27 grudnia 2017 r.

Poz. 3293

UCHWAŁA NR XXXVII/430/2017 RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH

z dnia 15 grudnia 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice

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 2017 r. poz. 1875) 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 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529) Rada Miejska w Krapkowicach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice na lata 2018 – 2022 określony w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Andrzej Małkiewicz

Załącznik do uchwały nr XXXVII/430/2017

Rady Miejskiej w Krapkowicach

z dnia 15 grudnia 2017 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice
na lata 2018 – 2022**

Rozdział 1

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krapkowice tworzą lokale określone w art. 2 ust. 1 pkt 4, 5, 5a, 6 i 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy wraz z lokalami użytkowymi na dzień 31.10.2017 r., wynosi ogółem 581 lokali, w tym lokali mieszkalnych gdzie umowy zawierane są na czas nieokreślony 302, socjalnych 87, pomieszczeń tymczasowych 1 i użytkowych 191.
3. Strukturę lokali według stanu na dzień 31.10.2017 r. obrazuje tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Lokalizacja	Liczba Lokali ogółem	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Liczba lokali/m ²			
				na czas nieokreślony	socjalnych	tymczasowych	użytkowych
1	1-go Maja 13	3	112,80				3/112,80
2	1-go Maja 24	3	167,20	2/127,20			1/40,00
3	1-go Maja 32	2	67,16	2/67,16			
4	1-go Maja 8	2	83,21				2/ 83,21
5	Basztowa 7-7a	2	30,17		1/18,81		1/11,36
6	Chopina 12	5	186,54	5/186,54			
7	Chopina 1	2	97,24	2/97,24			
8	Chopina 7	5	144,17	3/115,36	2/28,81		
9	Dębowa 4	1	42,40	1/42,40			
10	Głęboka 6	2	88,3	2/88,30			
11	Głowackiego 16	5	139,79		5/139,79		
12	Głowackiego 4	3	164,54		2/108,22		1/56,32
13	Głowackiego 6	6	199,40	1/59,20	4/124,20	1/16,00	
14	Gwoździce 41	2	145,65	2/145,65			
15	Kilińskiego 11	8	363,88	7/334,24	1/29,64		
16	Kilińskiego 13	2	82,91	2/82,91			
17	Kilińskiego 15	4	183,94	4/183,94			
18	Kilińskiego 7	7	339,14	7/339,14			
19	Kilińskiego 9	1	65,70	1/65,70			
20	Kilińskiego 19/77*	1	35	1/35,00			
21	Kilińskiego 21/47*	1	24,97	1/24,97			
22	Konopnicka 5-5a	10	585,79	8/536,41			2/49,38
23	Konopnicka 8	2	96,39	2/96,39			
24	Kościelna 4	3	116,13	1/25,57			2/90,56

25	Kościelna 6	9	474,82	7/380,65	1/59,47	1/34,70
26	Kozielska 8-8a	17	651,56	5/289,79	2/102,98	10/258,79
27	Krasickiego 1	3	136,29	3/136,29		
28	Krasickiego 2	11	521,96	11/521,96		
29	Krasickiego 5	1	50,66	1/50,66		
30	Krasickiego 6	4	177,02	4/177,02		
31	Krasińskiego 5	6	201,79	3/158,74	1/11,86	2/31,19
32	Krasińskiego 14	2	62,30			2/62,30
33	Ks. Duszy 14	5	225,94	5/225,94		
34	Ks. Duszy 16	1	51,80	1/51,80		
35	Ks. Duszy 24	5	231,15	5/231,15		
36	Ks. Duszy 26	2	113,12	2/113,12		
37	Ks. Koziółka 18	4	229,2	3/177,65		1/51,55
38	Ks. Koziółka 3	5	297,42	4/242,39		1/55,03
39	Ks. Koziółka 30	7	512,34	7/512,34		
40	Młyńska 4	3	157,34	2/126,16		1/31,18
41	Moniuszki 7	3	99,96	2/83,36		1/16,6
42	Opolska 1	10	545,48	9/391,92		1/153,56
43	Opolska 2	8	493,78	2/163,62		6/330,16
44	Opolska 21	5	204,84		4/160,18	1/44,66
45	Opolska 23	4	143,15		3/106,45	1/36,70
46	Opolska 25	1	75,47			1/75,47
47	Opolska 29	10	472,16		9/452,36	1/19,8
48	Opolska 39	6	129,18	1/30,18	2/46,74	3/52,26
49	Opolska 5	1	42,16			1/42,16
50	Opolska 50	1	27,72	1/27,72		
51	Opolska 59	10	529,13	7/418,71	1/35,25	2/75,17
52	Opolska 59a	7	287,44	6/238,76	1/48,68	
53	Os. 1000-lecia 3/44*	1	36	1/36,00		
54	Os. 1000-lecia 11d	1	47,05	1/47,05		
55	Os. 1000-lecia 5	1	37,1	1/37,10		
56	Os. 1000-lecia 6	5	207,92	5/207,92		
57	Os. 1000-lecia 7	5	212,03	5/212,03		
58	Os. 1000-lecia 8	4	181,08	4/181,08		
59	Os. 1000-lecia 9	3	116,24	3/116,24		
60	Parkowa 4	17	605,69	17/605,69		
61	Parkowa 6	6	422,49	6/422,49		
62	Parkowa 8	5	265,94	5/265,94		
63	Podgórna 3	1	53,99	1/53,99		
64	Podgórna 5	6	233,72	4/175,47	1/26,08	1/32,17
65	Podgórna 8	1	56,78	1/56,78		
66	Prudnicka 2	3	233,69	1/46,05	1/79,90	1/107,74
67	Prudnicka 5	2	49,36	1/25,17	1/24,19	
68	Pstrowskiego 16	3	157,88	3/157,88		
69	Pstrowskiego 18	8	398,13	7/361,81	1/36,32	
70	Pułaskiego 3a	2	69,34	1/53,34		1/16
71	Pułaskiego 4	2	104,20	2/104,2		
72	Pułaskiego 4a	1	51,13	1/51,13		
73	Pułaskiego 6	5	224,42	5/224,42		
74	Pułaskiego 8	1	40,45	1/40,45		
75	Rybacka 11	6	277,66	2/110,58	3/128,50	1/38,58
76	Rybacka 13	2	35,57			2/35,57
77	Rybacka 15	9	416,83	5/297,94	2/57,32	2/61,57
78	Rybacka 17	7	322,39	4/241,55	2/54,04	1/26,80

79	Rybacka 19	4	339,07	3/175,84			1/163,23
80	Rybacka 2	4	126,14	1/41,02	3/85,12		
81	Rybacka 4	5	255,28	2/101,87	2/112,80		1/40,61
82	Rybacka 5-7	4	128,60	1/28,42			3/100,18
83	Rynek 1	11	943,90	4/459,37	6/131,83		1/352,7
84	Rynek 8-11	6	800,95				6/800,95
85	Rynek 12	2	257,21				2/257,21
86	Rynek 13	6	274,41				6/274,41
87	Rynek 15	1	137,95				1/137,95
88	Rynek 16	3	199,78	1/74,43			2/125,35
89	Rynek 17-18	2	190,36				2/190,36
90	Rynek 2-2a	5	304,34	2/108,62	1/33,47		2/162,25
91	Rynek 7	2	109,66	1/38,32			1/71,34
92	Rynek 21	4	290,90				4/290,90
93	Rynek 22	5	195,42	2/67,75			3/127,67
94	Rynek 24-26	3	286,81	1/54,91			2/231,9
95	Sądowa 11	4	136,61	4/136,61			
96	Sądowa 17	6	326,52	3/215,41	3/111,11		
97	Sądowa 4	1	72,10	1/72,10			
98	Staszica 4	1	18,20		1/18,20		
99	Szkolna 1	4	185,15	2/114,39	2/70,76		
100	Szkolna 10	3	96,19	1/62,19			2/34,00
101	Szkolna 15	2	87,2	2/87,20			
102	Szkolna 33	3	152,10	3/152,10			
103	Wiejska 1	2	128,1	2/128,10			
104	Wolności 7	7	321,11	2/127,37	3/156,40		2/37,34
105	Zamkowa 2	7	415,82	6/402,88			1/12,94
106	Sienkiewicza 9	1	302,00				1/302,00
107	Ligota 14/2	2	70,35	1/53,31			1/17,04
108	Ligota 9a/5	2	85,4	1/67,6			1/17,80
109	Żuzela-Osiedlowa 6	2	108,85	2/108,85			
110	Os. Fabryczne 9	1	70,27	1/70,27			
111	Os. Fabryczne 13	16	311,68		16/311,68		
112	Opolska 104	1	683,20				1/683,2
113	Pietna Łąkowa 1	3	377,73				3/377,73
114	Limanowskiego2	1	31,67	1/31,67			
115	3-go maja 1	2	72,15	1/63,23			1/8,92
116	Fabryczna 5/2	1	28,6	1/28,60			
117	Sienkiewicza 6	2	119,31	1/106,51			1/12,8
118	Krasickiego 4	19	1197,46	16/867,07			3/330,39
119	Damrota 2	81	1329,24	1/56,36			80/1272,88
Razem		581	27132,47	302/15637,92	87/2911,16	1/16,00	191/8567,39

* Spółdzielnia mieszkaniowa

4. Stan techniczny budynków oraz wyposażenie techniczne w budynkach mieszkalnych na dzień 31.10.2017 r. przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Lokalizacja	Wyposażenie lokali:				Stan techniczny	Uwagi
		liczba mieszkań	co	łazienka	wod-kan		
1	1-go Maja 13		nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
2	1-go Maja 24	2	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
3	1-go Maja 32	2	nie	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
4	1-go Maja 8		nie	nie	tak	Dobry	Własność prywatna
5	Basztowa 7-7a	1	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
6	Chopina 12	5	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
7	Chopina 1	2	nie	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
8	Chopina 7	5	nie	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
9	Dębowa 4	1	nie	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
10	Głęboka 6	2	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
11	Głowackiego 16	5	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
12	Głowackiego 4	2	nie	tak	tak	Dobry	własność prywatna
13	Głowackiego 6	6	nie	tak	tak	Dobry	własność prywatna
14	Gwoździce 41	2	nie	tak	tak	Dobry	komunalne*
15	Kilińskiego 11	8	nie/tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
16	Kilińskiego 13	2	nie	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
17	Kilińskiego 15	4	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
18	Kilińskiego 7	7	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
19	Kilińskiego 9	1	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
20	Kilińskiego 19/77*	1	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
21	Kilińskiego 21/47*	1	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
22	Konopnicka 5-5a	8	nie	tak	tak	Dobry	własność prywatna
23	Konopnicka 8	2	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
24	Kościelna 4	1	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
25	Kościelna 6	8	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
26	Kozielska 8-8a	7	nie	tak	szambo	Dobry	Wspólnota
27	Krasickiego 1	3	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
28	Krasickiego 2	11	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
29	Krasickiego 5	1	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
30	Krasickiego 6	4	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota

31	Krasińskiego 5	4	nie	tak	tak	Dobry	własność prywatna
32	Krasińskiego 14		nie	nie	tak	Dobry	Komunalne
33	Ks. Duszy 14	5	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
34	Ks. Duszy 16	1	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
35	Ks. Duszy 24	5	nie	tak	tak	Bardzo Dobry	Wspólnota
36	Ks. Duszy 26	2	nie	tak	tak	Bardzo Dobry	Wspólnota
37	Ks. Koziółka 18	3	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
38	Ks. Koziółka 3	4	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
39	Ks. Koziółka 30	7	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
40	Młyńska 4	2	nie	tak	szambo	Dobry	Wspólnota
41	Moniuszki 7	2	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
42	Opolska 1	9	tak	tak	tak	Dobry	własność prywatna
43	Opolska 2	2	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
44	Opolska 21	4	nie	nie	tak	Dobry	Komunalne
45	Opolska 23	3	nie	nie	tak	Dobry	Komunalne
46	Opolska 25		nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
47	Opolska 29	9	nie	tak	szambo	Dobry	Komunalne
48	Opolska 39	3	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
49	Opolska 5		nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
50	Opolska 50	1	nie	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
51	Opolska 59	8	nie	nie/tak	tak	Dobry	Komunalne
52	Opolska 59a	7	nie	nie/tak	tak	Dobry	Komunalne
53	Os. 1000-lecia 3/44*	1	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
54	Os. 1000-lecia 11d	1	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
55	Os. 1000-lecia 5	1	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
56	Os. 1000-lecia 6	5	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
57	Os. 1000-lecia 7	5	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
58	Os. 1000-lecia 8	4	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
59	Os. 1000-lecia 9	3	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
60	Parkowa 4	17	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
61	Parkowa 6	6	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
62	Parkowa 8	5	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
63	Podgórna 3	1	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
64	Podgórna 5	5	nie	nie/tak	tak	Dobry	wspólnota
65	Podgórna 8	1	nie	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
66	Prudnicka 2	2	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
67	Prudnicka 5	2	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
68	Pstrowskiego 16	3	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
69	Pstrowskiego 18	8	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne

70	Puławskiego 3a	1	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
71	Puławskiego 4	2	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
72	Puławskiego 4a	1	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
73	Puławskiego 6	5	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
74	Puławskiego 8	1	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
75	Rybacka 11	5	nie	nie/tak	szambo	Dobry	Własność prywatna
76	Rybacka 13		nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
77	Rybacka 15	7	nie	nie/tak	tak	Dobry	Komunalne
78	Rybacka 17	6	nie	nie/tak	tak	Dobry	Komunalne
79	Rybacka 19	3	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
80	Rybacka 2	4	nie	nie/tak	tak	Dobry	Komunalne
81	Rybacka 4	4	nie	Nie/tak	tak	Dobry	Komunalne
82	Rybacka 5-7	1	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
83	Rynek 1	10	tak	nie/tak	tak	Dobry	własność prywatna
84	Rynek 8-11		tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
85	Rynek 12		nie	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
86	Rynek 13		tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
87	Rynek 15		tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
88	Rynek 16	1	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
89	Rynek 17-18		tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
90	Rynek 2-2a	3	nie	nie/tak	tak	Dobry	Wspólnota
91	Rynek 7	1	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
92	Rynek 21		tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
93	Rynek 22	2	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
94	Rynek 24-26	1	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
95	Sądowa 11	4	nie	nie/tak	szambo	Dobry	Wspólnota
96	Sądowa 17	6	nie	nie/tak	tak	Dobry	Komunalne
97	Sądowa 4	1	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
98	Staszica 4	1	nie	nie	tak	Dobry	Wspólnota
99	Szkolna 1	4	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
100	Szkolna 10	1	nie	nie	tak	Dobry	Wspólnota
101	Szkolna 15	2	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
102	Szkolna 33	3	nie	nie/tak	szambo	Dobry	Własność prywatna
103	Wiejska 1	2	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
104	Wolności 7	5	nie	nie/tak	tak	Dobry	Komunalne
105	Zamkowa 2	6	tak	tak	tak	Dobry	Własność prywatna
106	Sienkiewicza 9		tak	tak	tak	Dobry	Komunalne
107	Żużela - Osiedlowa 6	2	nie	tak	szambo	Dobry	Komunalne*
108	Os. Fabryczne 9	1	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
109	Os. Fabryczne 13	16	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
110	Opolska 104		nie	nie	tak	Dobry	Komunalne
111	Pietna - Łąkowa 1		nie	tak	szambo	Dobry	Wspólnota
112	Limanowskiego 2	1	tak	tak	tak	Dobry	Wspólnota
113	3-go maja 1	1	nie	tak	tak	Zły	Komunalne

114	ul. Fabryczna 5/2	1	nie	tak	tak	Dobry	Komunalne
115	Ligota 14/2	1	nie	tak	tak	Dobry	Wspólnota
116	Ligota 9a/5	1	nie	tak	tak	Bardzo Dobry	Wspólnota
117	Sienkiewicza 6	1	nie	tak	tak	Bardzo dobry	Wspólnota
118	Krasickiego 4	16	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Spółka
119	Damrota 2	1	tak	tak	tak	Bardzo dobry	Spółka
Razem		390					

***Spółdzielnia Mieszkaniowa**

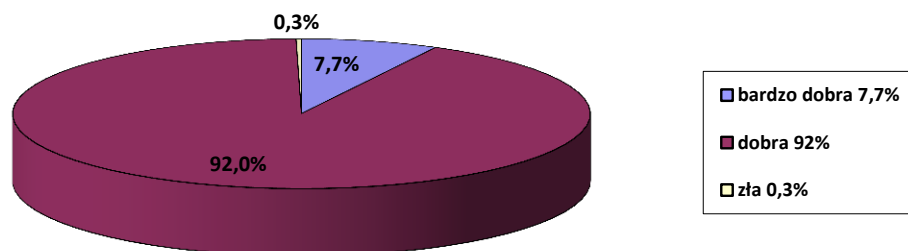
Skala ocen stanu technicznego budynku:

bardzo dobry – budynek obecnie nie wymaga żadnych remontów,

dobry – budynek wymaga bieżących remontów,

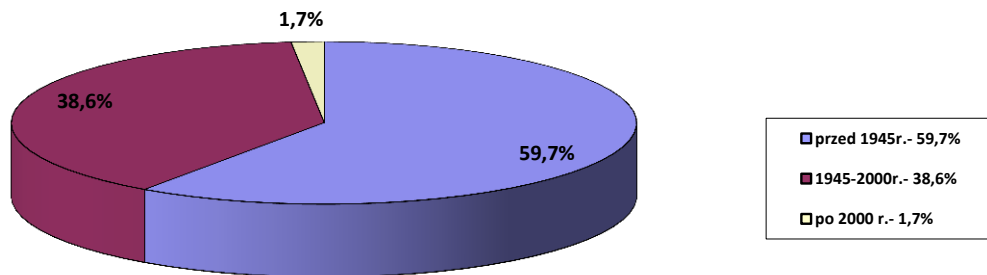
zły – budynek wymaga kapitalnego remontu.

Ocenę stanu technicznego budynków ilustruje wykres 1



Wykres 1. Ocena stanu technicznego budynków

5. W latach objętych programem Gmina Krapkowice nie przewiduje budowy nowych mieszkań, planuje natomiast pozyskiwanie lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz sprzedaż na rzecz najemców.
6. Przeważająca większość budynków została wybudowana przed 1945 r. Strukturę wiekową budynków ilustruje wykres 2



Wykres 2. Struktura wiekowa budynków

7. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach obowiązywania programu z uwzględnieniem lokali sprzedawanych oraz pozyskiwanych na rynku wtórnym przedstawia tabela nr 3

Tabela nr 3

Rodzaj lokalu	Ilość lokali					Uwagi
	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	
Liczba lokali ogółem	385	379	374	368	363	
Wydzielone lokale socjalne	87	87	88	88	89	
Wydzielone pomieszczenia tymczasowe	1	2	2	3	3	

8. 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;
- 6) pozyskiwanie na rynku wtórnym.

9. Prognozę stanu technicznego lokali w poszczególnych latach obowiązywania programu przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Rok	Socjalne			Pomieszczenia tymczasowe			Pozostałe					
	Ilość lokali	Stan techniczny			Ilość lokali	Stan techniczny			Ilość lokali	Stan techniczny		
		dobry	średni	zły		dobry	średni	zły		dobry	średni	zły
2018	87	22	54	11	1	0	1	0	297	177	97	23
2019	87	22	54	11	2	0	2	0	290	173	95	22
2020	88	22	55	11	2	0	2	0	284	168	95	21

2021	88	22	55	11	3	0	3	0	277	165	92	20
2022	89	22	56	11	3	0	3	0	271	160	92	19

Skala ocen stanu technicznego lokalu:

dobry - nie wymaga remontów,

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

zły - wymaga kapitalnego remontu.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2018-2022

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 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 2018 – 2022, na obiektach komunalnych zawiera tabela nr 5

Tabela nr 5

Rodzaj remontu/modernizacji	2018	2019	2020	2021	2022
Instalacje elektryczne	32000	30000	31000	29000	29000
Instalacje grzewcze	14000	15000	13000	14000	14000
Instalacje wodno-kanalizacyjne	16000	16000	15000	15000	16000
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	30000	32000	26000	22000	21000
Roboty blacharsko-dekarskie	35000	35000	29000	29000	32000
Roboty malarskie wewnętrzne oraz wewnętrzne	18000	18000	19000	23000	19000
Remont elewacji	45000	47000	43000	41000	43000
Roboty ogólnobudowlane	22000	27000	26000	27000	25000
Razem	212000	220000	202000	200000	199000

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 użytkowe, 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 ponosi koszty, w formie zaliczek, proporcjonalne do wielkości posiadanych udziałów.

W budynkach spółdzielczych remonty określają plany rzeczowo – finansowe zatwierdzane przez Radę Nadzorczą, natomiast Gmina reprezentowana przez ZGKiM zobowiązana jest do wnoszenia comiesięcznych opłat na fundusz remontowy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej posiadanych lokali.

Rozdział 3 **Planowana sprzedaż lokali w latach 2018 – 2022**

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

- 1) 2018 rok – 7 lokali;
- 2) 2019 rok – 7 lokali;
- 3) 2020 rok – 7 lokali;
- 4) 2021 rok – 7 lokali;
- 5) 2022 rok – 7 lokali.

Rozdział 4 **Zasady polityki czynszowej**

1. Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018 –2022, 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 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przy uwzględnieniu zapisów ust. 3;
 - 2) za najem powierzchni użytkowej lokalu socjalnego;
 - 3) 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 m² 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 6.

Tabela nr 6

Lp.	Kryteria	Wartość współczynnika podstawowego, podwyższającego i obniżającego stawkę czynszu	Uwagi
1	Kategoria budynku I: - stan budynku ponad przeciętny, - budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym, - korzystne usytuowanie budynku. Kategoria budynku II: - stan budynku poniżej przeciętnej, - budynki zniszczone, dawno nieremontowane, - niekorzystne usytuowanie budynku.	0,40	
		0,30	
2	Strefa miasta: Centralna I Miejska II Peryferyjna III	0,25	
		0,15	
		0,05	
3	Kondygnacje: - parter, - I piętro, - II piętro, - III piętro, - IV piętro.	0,00	
		0,10	
		0,10	
		0,05	
		0,00	
4	Współczynniki zwiększające: a) centralne ogrzewanie, b) gaz, c) łazienka,	0,10	
		0,10	
		0,05	
5	Współczynniki obniżające: a) mieszkanie bez instalacji wod.- kan., b) mieszkanie z WC na podwórku lub wspólna, c) mieszkanie zawilgocone, d) mieszkanie tylko z instalacją wod.- kan., e) mieszkanie tylko z WC, f) brak możliwości wstawienia źródła ciepła, g) okna w pokojach od strony północnej, h) wspólny przedpokój, i) niewystarczające oświetlenie dzienne, j) niewystarczająca termoizolacja przegród budowlanych – niedogrzewanie zimą, przegrzewanie latem.	0,07	
		0,07	
		0,05	
		0,05	
		0,04	
		0,04	
		0,03	
		0,02	
		0,02	
		0,02	

7. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
8. Jednorazowy wzrost stawki czynszu dla lokali Kategorii A za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2018-2022 nie może być wyższy niż 30% stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.
9. W lokalach Kategorii A o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², oddanych w najem w drodze przetargu stawka czynszu nie może być niższa od najwyższej stawki czynszu określonej

w Zarządzeniu Burmistrza regulującym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu Gminy.

10. 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 XXXIV/460/2006 z dnia 20.10.2006 r. z późn. zm. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, 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 lokali 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 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. poz.180)
4. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.
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, 9% kosztu otworzenia 1 m² 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. 01.03.2002 r. 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 wypowiedzaniu umów najmu;

- 3) zawieraniu umów na dostawę:
 - 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 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, z 2017 r. poz. 1529).
 5. W latach 2018-2022 nie przewiduje się zmian w zasadach i sposobie zarządzania zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w lata 2018-2022

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) środków pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - 4) budżetu Gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) fundusze Unii Europejskiej;
 - 2) środki z budżetu państwa;
 - 3) kredyty na remonty.

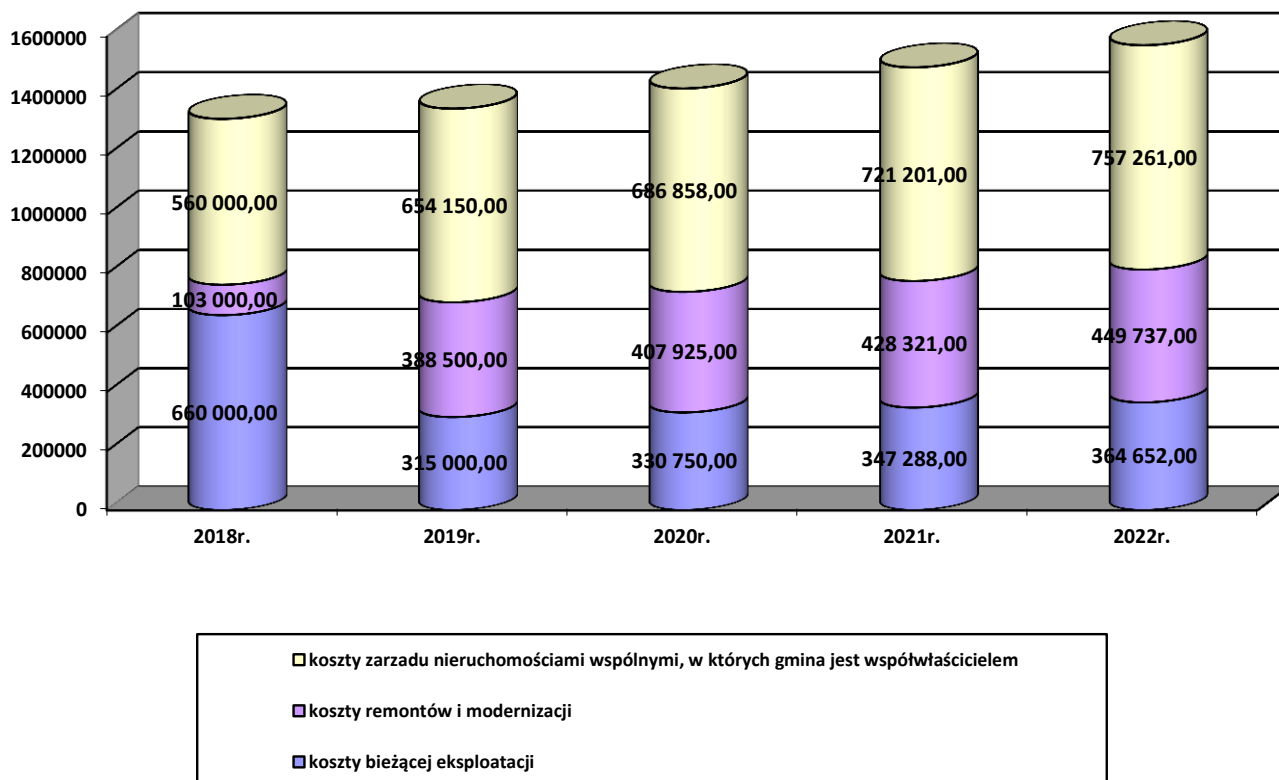
Rozdział 8

Wysokość wydatków w latach 2018-2022 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 wydatki inwestycyjne

1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy to w szczególności:
 - 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja, techniczne i koszty ogólnego zarządu;
 - 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z posiadanymi udziałami;
 - 3) kredyty i pożyczki;
 - 4) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Krapkowice lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi;
 - 5) koszty postępowania sądowego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych i eksmisji;
 - 6) zasądzone, lecz nieściągnięte należności czynszowe;

- 7) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych.
2. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na koniec 2017 r. wynosić będą około 1.093.000,00 zł. Zadłużonych jest w roku średnio 203 lokali, z czego 59% z nich jest to zadłużenie długookresowe obejmujące należności sprzed sześciu miesięcy i starsze. Średnie zadłużenie przypadające na jeden lokal mieszkalny w 2017 r. to 5.000,00 zł. W ostatnich latach wielkość zadłużenia wzrasta z roku na rok blisko o 6,5%
3. Prognozowaną wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy wyrażoną w PLN, w latach 2018-2022 kształtuje się następująco:
- 1) 2018 rok - 1.292.000,00 zł;
 - 2) 2019 rok - 1.357.650,00 zł;
 - 3) 2020 rok - 1.425.533,00 zł;
 - 4) 2021 rok - 1.496.810,00 zł;
 - 5) 2022 rok - 1.571.650,00 zł.

Strukturę kosztów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych ilustruje wykres 3



Wykres 3 Prognozowana wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy

W okresie obowiązywania programu przewiduje się wydatki związane z pozyskiwaniem lokali mieszkalnych na rynku wtórnym

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

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 windykacja 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) zwiększania zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych m.in. poprzez przekwalifikowanie lokali komunalnych o niskim standardzie;
- 8) wszczynania postępowań o stwierdzenie nabycia zasiedzenia Gminy na nieruchomościach zarządzanych przez nią w trybie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia;
- 9) wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Gminy terenów pod budownictwo jednorodzinne oraz pod zabudowę wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi i zbywanie tych terenów;
- 10) sprzedaż budynków nienadających się do zamieszkania z uwagi na zły stan techniczny i wysokie koszty remontów.

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.