



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 7 listopada 2024 r.

Poz. 7328

### UCHWAŁA NR 53/IX/2024 RADY GMINY KROCZYCE

z dnia 30 października 2024 r.

#### **w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kroczyce na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), na wniosek Wójta Gminy Kroczyce

#### **Rada Gminy Kroczyce, uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjąć: „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kroczyce na lata 2024-2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kroczyce.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Janikowski**

Załącznik do uchwały Nr 53/IX/2024  
Rady Gminy Kroczyce  
z dnia 30 października 2024 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kroczyce w latach 2024-2028**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Rada Gminy Kroczyce uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kroczyce na lata 2024-2028”.

§ 2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikających ze stanu technicznego z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 1. Zawarte w tabeli ilości lokali są prognozowane na koniec poszczególnych lat. Gmina Kroczyce w latach objętych Programem nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych oraz socjalnych. Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne oraz socjalne nastąpi poprzez najmowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców.

Aktualnie Gmina Kroczyce posiada 18 lokali mieszkalnych.

**Tabela nr 1**

<b>Rodzaje lokali</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Lokale socjalne	8	8	8	8	8
Lokale mieszkalne	10	10	10	10	10
<b>Łącznie ilość lokali</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

2. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych stanowiących własność Gminy Kroczyce – 18 lokali, którymi administruje Komunalny Zakład Budżetowy w Kroczycach na podstawie decyzji o ustanowienie trwałego zarządu. Wszystkie lokale mieszkalne wynajmowane są na czas nieokreślony, natomiast lokale socjalne na czas określony. Wykaz lokali mieszkalnych oraz ich stan techniczny przedstawia tabela nr 2.

**Tabela nr 2**

<b>Lokale mieszkalne</b>							
L.p.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny				
			2024	2025	2026	2027	2028
1.	Kroczyce ul. Batalionów Chłopskich 31	35,40	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Kroczyce ul. Batalionów Chłopskich 31	45,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Kroczyce ul. Batalionów Chłopskich 31	79,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Kroczyce ul. Batalionów Chłopskich 31	37,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Kroczyce ul. Batalionów Chłopskich 31	43,80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Kroczyce ul. Batalionów Chłopskich 31	49,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Kroczyce ul. Szkolna 12	41,60	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Kroczyce ul. Szkolna 12	62,70	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Kroczyce ul. Szkolna 12	62,70	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Kroczyce ul. Szkolna 12	41,60	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
<b>Lokale mieszkalne-socjalne</b>							
L.p.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Stan techniczny				
			2024	2025	2026	2027	2028
1.	Siedliszowice 53/1	60,16	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Siedliszowice 53/2	64,79	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Siedliszowice 53/3	37,02	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Siedliszowice 53/4	40,18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Siedliszowice 53/5	38,59	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Siedliszowice 53/6	34,68	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Siedliszowice 53/7	45,70	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Siedliszowice 53/8	39,36	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

3. Wszystkie lokale mieszkalne podłączone są do sieci elektrycznej, wodociągowej, i kanalizacji oraz wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania zasilane z kotłowni – piece na paliwo stałe. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego szacuje się w głównej mierze jako dobry.

4. Stan techniczny budynków mieszkalnych w których znajdują się lokale mieszkalne wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie: pokrycia dachu, wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych, remontów klatek schodowych, instalacji odgromowej.

1) Budynek socjalny w Siedliszowicach jest po generalnym remoncie, który był wykonany w 2016 roku Jego stan techniczny należy określić jako dobry, nie planuje się żadnych remontów. Jedynie drobne potrzeby remontowe mogą wynikać z corocznych przeglądów stanu technicznego budynku.

- 6025 – bieżący remont kotłowni,

- 2027 – bieżący remont dachu.

- 2027 – naprawa, wymiana uszkodzonych elementów ogrodzenia.

2) Budynek mieszkalny w Kroczycach przy ulicy Batalionów Chłopskich 31 wymaga remontów bieżących wynikających z corocznych przeglądów stanu technicznego budynku.

Planuje się w roku:

- 2026 – wymiana pieca remont kotłowni, odwodnienie budynku od wód opadowych.

- 2027 – remont dachu, wiatrołapów przed wejściami głównymi na klatki schodowe.

- 2026 – remont klatki schodowej, wymiana podłoga, (kostki brukowej przez wejściami głównymi).

3) Budynek mieszkalny w Kroczycach przy ulicy Szkolnej 12 wymaga dużych nakładów inwestycyjnych, planuje się:

- 2026 – modernizacja kotłowni.
- 2026 – termomodernizacja budynku.
- 2027 – remont dachu.

### Rozdział 3.

#### **Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 4. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy Kroczyce usytuowane są w budynkach wybudowanych latach 60-tych i 70-tych. Wiek oraz stopień zużycia technicznego wymaga stałego nadzoru i przeprowadzenia remontów. Stan budynków przedstawia tabela nr 2.

2. Docelowo uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych budynków mieszkalnych, remont pokrycia dachu, docieplenie elewacji,

3. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 3.

**Tabela nr 3**

Prace remontowe	Ilość budynków lub lokali, w których zostaną wykonane prace remontowe w poszczególnych latach				
	2024	2025	2026	2027	2028
Remont dachu				3	
Remont klatki schodowej			1		
Modernizacja kotłowni			1		
Termomodernizacja budynku			1		

4. W poszczególnych latach czynione będą starania mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego wszystkich lokali mieszkaniowych. Bieżące prace remontowe w mieszkaniach przeprowadzane są przez najemców. Przez Zarządcę wykonywane są remonty utrzymujące należyty stan dachów, instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz kominiarskiej, modernizacji kotłowni czy remonty klatek schodowych budynków mieszkalnych.

5. Koszty, związane z remontami budynków i lokali pokrywane będą z wpływów czynszów i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie gminy oraz wpływów z ewentualnych dochodów z dotacji zewnętrznych. Raz w roku będą dokonywane przeglądy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz określone potrzeby wydatków związanych z remontami budynków zasobu mieszkaniowego. Stwierdzić należy, że potrzeby remontowe mogą wynikać z corocznych przeglądów stanu technicznego budynków, w których są zlokalizowane lokale mieszkalne.

6. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1) Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,

b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowania w modernizację zasobu.

2) Z analizy ilości wniosków o wynajem lokali komunalnych, prognozowane potrzeby mieszkaniowe w latach 2024-2028 nie ulegną zmianie.

3) Wszystkie wnioski złożone do Urzędu Gminy zostały rozpatrzone a lokatorom przyznane mieszkania.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 5. Gmina Kroczyce w latach objętych programem nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania budynków. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić środki na remonty bieżące.

2. Stawka bazowa, o której mowa z zarządzeniu Wójta Gminy Kroczyce w sprawie ustalenia czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w wysokości 100% zostanie przyjęta dla lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wod.-kan., w.c., łazienkę, instalację grzewczą.

1) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) położenie budynku, w którym znajduje się lokal,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) położenie lokalu w budynku,
- b) brak w budynku, w którym znajduje się lokal urządzeń technicznych lub instalacji,
- c) braku docieplenia budynku w którym znajduje się lokal mieszkalny.

3. Czynniki podwyższające i obniżające naliczane są od stawki bazowej.

4. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy, zaproponować mu ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności.

#### **Rozdział 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**

§ 7. 1. Wójt Gminy prowadzi zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez ich udostępnianie i zawieranie umów najmu.

2. Zarządzanie zasobami mieszkalnymi odbywa się poprzez Komunalny Zakład Budżetowy w Kroczycach na podstawie decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu nr UG-III.6844.00001.2012 z dnia 11.10.2012 roku.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności a realizacji następujących zadań:

- 1) naliczanie czynszu,
- 2) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 3) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych,
- 4) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- 5) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków,
- 6) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
- 7) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt.

5. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Kroczyce na zasadach określonych w Uchwale Nr 60/VIII/2011 Rady Gminy Kroczyce z dnia 31 sierpnia 2011 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kroczyce i Uchwały Nr 147/XX/2012 Rady Gminy Kroczyce z dnia 30 października 2012 roku w sprawie: wprowadzenia zmian w uchwale Rady Gminy Kroczyce Nr 60/VIII/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kroczyce.

6. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kroczyce.

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 8. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Kroczyce w latach 2024-2028 odbywać się będzie w następujący sposób:

a) z wpływów czynszów za lokale mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kroczyce,

b) z środków budżetu Gminy Kroczyce niezbędnych do przeprowadzania remontów budynków,

c) wpływy z zewnętrznych dotacji,

d) z środków finansowych pozyskanych w ramach dostępnych programów.

#### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kroczyce**

§ 9. Prognozowa wysokość rocznych wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

**Tabela nr 4**

Rok	Koszty		
	Bieżąca eksploatacja	Koszty remontów i modernizacji	Koszty inwestycyjne
2024	150 000,00	-	-
2025	155 000,00	60 000,00	50 000,00
2026	155 000,00	-	1 200 000,00
2027	160 000,00	13 000,00	-
2028	160 000,00	-	-

#### **Rozdział 9.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kroczyce wyznacza się następujące działania:

a) zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy.

b) weryfikacja umów i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

c) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz intensyfikacja działań windykacyjnych zaległości w opłatach,

d) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Kroczyce.

2. Remonty wskazane w Rozdziale 3, realizowane będą w sposób niewymagający przydzielania najemcom lokalu zamiennego.

3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2028 umożliwia racjonalne rozporządzenie zasobem mieszkaniowym, planowanie finansowania gospodarki mieszkaniowej, w celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.