

**UCHWAŁA NR XXXIX/340/2021
RADY MIEJSKIEJ W KONIECPOLU**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy
Koniecpol na lata 2021 - 2026"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

Rada Miejska w Koniecpol uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Koniecpol na lata 2021 - 2026”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Koniecpol.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Koniecpolu

Aneta Chruszcz

Załącznik do uchwały Nr XXXIX/340/2021

Rady Miejskiej W Koniecpolu

z dnia 25 listopada 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KONIECPOL NA LATA 2021-2026

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 Miejska w Koniecpolu uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Koniecpol na lata 2021-2026”.

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

- 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 obniżania i podwyższania 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.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych Miasta i Gminy Koniecpol na dzień 04.11.2021 r. Zasoby mieszkaniowe Miasta i Gminy Koniecpol tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które stanowią własność Miasta i Gminy Koniecpol. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje. Miasto i Gmina Koniecpol na dzień 04.11.2021 r. posiada w zasobie 58 lokali mieszkalnych w tym 9 socjalnych i 49 komunalnych:

- 1) jeden lokal mieszkalny w Domu Nauczyciela ul. Ogrodowa 3 Koniecpol,
- 2) dwa lokale mieszkalne w budynku komunalnym ul. Kościuszki 67 Koniecpol,
- 3) jeden lokal mieszkalny w budynku komunalnym ul. Rynek 18A Koniecpol
- 4) cztery lokale mieszkalne w budynku komunalnym ul. Rynek 18 Koniecpol ,
- 5) jeden lokal mieszkalny w budynku komunalnym ul. Mickiewicza 8 Koniecpol,
- 6) trzy lokale mieszkalne w budynku komunalnym ul. Partyzantów 45 Koniecpol,

- 7) osiem lokali mieszkalnych w budynku komunalnym ul. Partyzantów 43 Koniecpol,
- 8) jeden lokal mieszkalny w budynku komunalnym ul. Partyzantów 43A Koniecpol,
- 9) cztery lokale mieszkalne w budynku komunalnym ul. Żeromskiego 32 Koniecpol,
- 10) trzy lokale mieszkalne w budynku komunalnym ul. Żeromskiego 46 Koniecpol,
- 11) dwa lokale mieszkalne w budynku komunalnym ul. Żeromskiego 65 Koniecpol
- 12) pięć lokali mieszkalnych w budynku komunalnym ul. Żeromskiego 67 Koniecpol,
- 13) cztery lokale mieszkalne w budynku komunalnym ul. Szkolna 5A Koniecpol,
- 14) dziewięć lokali mieszkalnych w budynku socjalnym ul. Tarchalskiego 2 Koniecpol,
- 15) jeden lokal mieszkalny w budynku komunalnym Oblasy 16 Koniecpol,
- 16) dwa lokale mieszkalne w budynku komunalnym w Okołowicach ul. Wiejska 19,
- 17) dwa lokale mieszkalne w budynku komunalnym w Aleksandrowie,
- 18) trzy lokale mieszkalne w budynku komunalnym Stary Koniecpol ul. Częstochowska 196,
- 19) dwa lokale mieszkalne w budynku komunalnym Stary Koniecpol ul. Częstochowska 194.

2. Szczegółowy opis stanu technicznego lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1:

- 1) Jeden lokal mieszkalny w Domu Nauczyciela w Koniecpolu są w dobrym stanie i nie wymaga nakładów na jego remont.
- 2) Dwa lokale mieszkalne ul. Kościuszki 67 w Koniecpolu są w stanie średnim- nie planuje się remontu.
- 3) Jeden lokal mieszkalny usytuowany w budynku komunalnym ul. Rynek 18A stan dobry wszelkie remonty ponoszone są przez najemcę.
- 4) Cztery lokale mieszkalne usytuowane w budynku komunalnym ul. Rynek 18 – przeznaczone do rozbiórki 2022r.
- 5) Jeden lokal mieszkalny usytuowany w budynku komunalnym ul. Mickiewicza 8 w stanie dobrym remont ponoszony przez najemcę.
- 6) Trzy lokale mieszkalne usytuowane w budynku komunalnym ul. Partyzantów 45 są w średnim stanie. Remont dachu oraz wszelkie niezbędne naprawy poprawiające stan budynku zaplanowane są na rok 2023.
- 7) Osiem lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku komunalnym ul. Partyzantów 43 są w średnim stanie. Remont dachu oraz wszelkie niezbędne naprawy poprawiające stan budynku zaplanowane są na rok 2023.
- 8) Jeden lokal mieszkalny usytuowany w budynku komunalnym ul. Partyzantów 43A. Remont dachu oraz wszelkie niezbędne naprawy poprawiające stan lokalu zaplanowane są na rok 2023
- 9) Cztery lokale mieszkalne usytuowany w budynku komunalnym ul. Żeromskiego 32. Planowana rozbiórka budynku 2025
- 10) Trzy lokale mieszkalne usytuowane w budynku komunalnym ul. Żeromskiego 46. Stan dobry przeznaczone do sprzedaży, wszelkie remonty ponoszą najemcy.
- 11) Dwa lokale mieszkalne usytuowane w budynku komunalnym ul. Żeromskiego 65. Stan dobry wszelkie remonty ponoszą najemcy.
- 12) Pięć lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku komunalnym ul. Żeromskiego 67. Stan dobry wszelkie remonty ponoszą najemcy.
- 13) Cztery lokale mieszkalne usytuowane w budynku komunalnym ul. Szkolna 5A, stan średni wszelkie remonty ponoszą najemcy, remont dachu lokalu planowany na 2022r
- 14) Dziewięć lokali socjalnych usytuowanych w budynku ul. Tarchalskiego 2. W roku 2017 r. przeprowadzono termomodernizację ww. budynku polegającą na docieplaniu dachu, ścian i fundamentów budynku
- 15) Jeden lokal mieszkalny usytuowany w budynku komunalnym Oblasy 16 w stanie dobrym .

- 16) Dwa lokale mieszkalne usytuowane w budynku komunalnym w Okołowicach ul. Wiejska 19 Stan dobry wszelkie remonty ponoszą najemcy.
- 17) Dwa lokale mieszkalne usytuowane w budynku komunalnym w Aleksandrowie w 2021 planowana adaptacja budynku na mieszkanie komunalne.
- 18) Trzy lokale mieszkalne usytuowane w budynku komunalnym Stary Koniecpol ul. Częstochowska 196 w średnim stanie, remont dachu oraz wszelkie niezbędne naprawy poprawiające stan lokalu planowane są na 2025r.
- 19) Dwa lokale mieszkalne usytuowane w budynku komunalnym Stary Koniecpol ul. Częstochowska 194 w średnim stanie, remont dachu oraz wszelkie niezbędne naprawy poprawiające stan lokalu planowane są na 2025r.

3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Koniecpol na dzień 04.11.2021r. przedstawia się następująco:

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa ogółem (m ²)	Stan techniczny budynków, wyposażenie	Rodzaj lokalu
Koniecpol (dom nauczyciela Ogrodowa 3)	1	1	26	dobry instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, co	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny ul. Kościuszki 67)	1	2	94,80	dobry instalacja: elektryczno-oświetleniowa, kanalizacja	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny ul. Rynek 18 A)	1	1	44,00	dobry instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny Rynek 18)	1	4	48	zły instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny Mickiewicza 8)	1	1	52,3	dobry instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna,	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny Partyzantów 45)	1	3	112,9	Średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny Partyzantów 43)	1	8	364,3	Średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny 43A)	1	1	58	Średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny Żeromskiego 32)	1	4	133,8	Średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny Żeromskiego 46)	1	3	175,11	dobry instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny Żeromskiego 65)	1	2	155	dobry instalacja: elektryczno-oświetleniowa	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny Żeromskiego 67)	1	5	166,4	Średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Koniecpol (budynek komunalny Szkolna 5A)	1	4	136,2	Średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Koniecpol (budynek socjalny Tarchalskiego 2)	1	9	262,46	dobry instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna	socjalny
Oblasz 16 (budynek komunalny)	1	1	50,5	Średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodociąg	komunalny

Okołowice 19 (budynek komunalny)	1	2	119,18	dobry instalacja: elektryczno- oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Aleksandrów (budynek komunalny)	1	2	60	średni instalacja: elektryczno- oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Stary Koniecpol (budynek 196 komunalny)	1	3	127,55	Średni instalacja: elektryczno- oświetleniowa, wodociąg	komunalny
Stary Koniecpol (budynek 194 komunalny)	1	2	139,84	Średni instalacja: elektryczno- oświetleniowa, wodociąg	komunalny

Oznaczenie:

- dobry stan techniczny – budynek nie wymaga napraw,
- średni stan techniczny – budynek wymaga wykonania prac remontowych np.: wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego itp.,
- zły stan techniczny – budynek wymaga rozbiórki.

4. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021 – 2026. Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy jest ogólnie średni i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2021 – 2026 ulegną nieznacznie zwiększeniu, a zatem w okresie objętym planem przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych, wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy. Gmina planuje powiększenia zasobu mieszkaniowego, w 2022r. planowana jest adaptacja budynku komunalnego w Aleksandrowie do którego Gmina Koniecpol planuje przenieść lokatorów z budynków przeznaczonych do rozbiórki. W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali na poziomie dobrym.

5. Szczegółowa prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lokalizacja lokali	Stan techniczny budynku wyposażenie	Rodzaj lokalu	1.01.2021 r.-31.12.2021 r.	1.01.2022 r.-31.12.2022 r.	1.01.2023 r.-31.12.2023 r.	1.01.2024 r.-31.12.2024 r.	1.01.2025 r.-31.12.2025 r.	1.01.2026 r.-31.12.2026 r.
Koniecpol (dom Nauczyciela ul. Ogrodowa 3)	dobry instalacja: elektryczno- oświetleniowa, wodno- kanalizacyjna, c. o.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny ul. Kościuszki 67)	średni instalacja: elektryczno- oświetleniowa, wodno- kanalizacyjna.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny ul. Rynek 18A)	dobry instalacja: elektryczno- oświetleniowa, wodno- kanalizacyjna	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny ul. Rynek 18)	zły instalacja: elektryczno- oświetleniowa, , wodno- kanalizacyjna	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowana rozbiorka o którym mowa w rozdziale 2 ust. 2 pkt 4	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny ul. Mickiewicza 8)	średni instalacja: elektryczno- oświetleniowa, wodna	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny ul. Partyzantów 45)	średni instalacja: elektryczno- oświetleniowa, wodna	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowany remont o którym mowa w rozdziale 2 ust.2 pkt 6	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian

Koniecpol (budynek komunalny ul. Partyzantów 43)	średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodna.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowany remont o którym mowa w rozdziale 2 ust.2 pkt 7	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny ul. Partyzantów 43A)	średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodna.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowany remont o którym mowa w rozdziale 2 ust.2 pkt 8	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny ul. Żeromskiego 32)	średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodna,	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowany remont o którym mowa w rozdziale 2 ust.2 pkt 9	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny ul. Żeromskiego 46)	dobry instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna	komunalne	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny ul. Żeromskiego 65)	dobry instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna	komunalne	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny ul. Żeromskiego 67))	średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodna	komunalne	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek komunalny Szkolna 5A)	średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodna	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowany remont o którym mowa w rozdziale 2 ust.2 pkt 13	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Koniecpol (budynek socjalny Tarchalskiego 2)	Dobry instalacja elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna	socjalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Oblasy 16 (budynek komunalny)	średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodna	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Okołowice 19 (budynek komunalny ul. Wiejska 19)	średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodna	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Aleksandrów (budynek komunalny)	średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodna	komunalny	Powierzchnia bez zmian, planowany remont o którym mowa w rozdziale 2 ust.2 pkt 17	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian
Stary Koniecpol (budynek komunalny ul. Częstochowska 196)	Średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodna.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowany remont o którym mowa w rozdziale 2 ust.2 pkt 18
Stary Koniecpol (budynek komunalny ul. Częstochowska 194)	Średni instalacja: elektryczno-oświetleniowa, wodna.	komunalny	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia oraz stan techniczny bez zmian	Powierzchnia bez zmian, planowany remont o którym mowa w rozdziale 2 ust.2 pkt 19

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

1. Zgodnie ze wskazaniami poczynionymi w Rozdziale 2 niniejszego programu, stwierdzić należy, że w zakresie 9 lokali socjalnych oraz 7 lokali komunalnych stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest dobry, 38 lokali komunalnych jest w stanie średnim natomiast 4 są w stanie złym. Wobec powyższego w poszczególnych latach czynione będą starania mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego wszystkich lokali mieszkalnych. Bieżące prace remontowe w mieszkaniach przeprowadzane są przez najemców. Na bieżąco wykonywane są przeglądy instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz kominarskiej, wszystkich budynków mieszkalnych. Natomiast w roku 2021 planowana jest adaptacja budynku komunalnego w Aleksandrowie, w 2023-2025 remont budynków przy ul. Partyzantów, Koniecpol Stary obejmujący między innymi remont dachu, stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Koszty związane z remontem budynków i lokali pokrywane będą z wpływów czynszu i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie gminy oraz wpływów z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali czy też 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.

3. Plan remontów i modernizacji nieruchomości gminnych przedstawia się następująco:

Lokalizacja lokali	Lokal	Określenie potrzeb (rok)	Planowany remont (rok)	Planowana modernizacja (rok)
Koniecpol (dom nauczyciela ul. Ogrodowa 3)	1	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Kościuszki 67)	2	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Rynek 18A)	1	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Rynek 18)	4	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Mickiewicza 8)	1	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Partyzantów 45)	3	Bieżące naprawy – 2021-2026	Remont 2023	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Partyzantów 43)	8	Bieżące naprawy – 2021-2026	Remont 2023	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Partyzantów 43A)	1	Bieżące naprawy – 2021-2026	Remont 2023	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Żeromskiego 32)	4	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Żeromskiego 46)	3	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Żeromskiego 65)	2	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Żeromskiego 67)	5	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (budynek komunalny ul. Szkolna 5A)	4	Bieżące naprawy – 2021-2026	Remont 2022	nie planuje się modernizacji
Koniecpol (socjalny ul. Tarchalskiego 2)	9	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Oblasz 16 (budynek komunalny)	1	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji

Okołowice ul. Wiejska 19 (budynek komunalny)	2	Bieżące naprawy – 2021-2026	nie planuje się remontu	nie planuje się modernizacji
Aleksandrów (budynek komunalny)	2	Bieżące naprawy – 2021-2026	Remont 2023	planuje się modernizację budynku
Stary Koniecpol (budynek komunalny ul. Częstochowska 196)	3	Bieżące naprawy – 2021-2026	Remont 2025	nie planuje się modernizacji
Stary Koniecpol (budynek komunalny ul. Częstochowska 194)	2	Bieżące naprawy – 2021-2026	Remont 2025	nie planuje się modernizacji

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Plan sprzedaży lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

	1.01.2021 r.- 31.12.2021 r.	1.01.2022 r.- 31.12.2022 r.	1.01.2023 r.- 31.12.2023 r.	1.01.2024 r.- 31.12.2024 r.	1.01.2025 r.- 31.12.2025 r.	1.01.2026 r.- 31.12.2026 r.
Planowana sprzedaż	Nie	Tak Koniecpol Ul. Żeromskiego 46	Nie	Nie	Nie	Nie

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

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 w Uchwale Nr 195/XXIV/2000 Rady Miejskiej w Koniecpolu w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne za 1 m² 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:

L.p.	Czynniki	%
1	Lokalizacja budynku, w którym znajduje się lokal – budynek położony w miejscowości Koniecpol	5
2	Położenie lokalu na 1 lub 2 kondygnacji (pod warunkiem, że nie jest to ostatnia kondygnacja budynku)	5
3	Wyposażenie budynku, w którym znajduje się lokal w instalację centralnego ogrzewania zbiorowego	10
4	Wyposażenie budynku, w którym znajduje się lokal w instalację centralnej ciepłej wody użytkowej	5
5	Budynek, w którym znajduje się lokal był poddany termomodernizacji w okresie ostatnich 10 lat	7

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

L.p.	Czynniki	%
1	Lokalizacja budynku, w którym znajduje się lokal – poza miejscowością Koniecpol	5
2	Położenie lokalu w budynku – lokal położony na ostatniej kondygnacji (pięttrze)	5
3	Brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu	12
4	Brak indywidualnej łazienki lub wc w lokalu	10
5	Brak docieplenia budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny	5

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

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy.

2. Zarządzanie zasobami mieszkalnymi odbywać się będzie poprzez pracowników Urzędu Gminy.

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

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

4. Dopuszcza się sprzedaż mieszkania wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczasowemu najemcy lub w drodze przetargu.

5. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta i Gminy Koniecpol na zasadach określonych w Uchwale Nr LX/433/18 Rady Miejskiej w Koniecpolu z dnia 08.11.2018 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Koniecpol.

6. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się przeprowadzenia zmiany w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koniecpol.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2021 – 2026 będą:

- 1) wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem,
- 2) środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków,
- 3) wpływy z ewentualnych dochodów ze sprzedaży lokali,
- 4) wpływy z zewnętrznych dotacji.

Rozdział 8.

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

1. Wysokość rocznych wydatków na gminny zasób mieszkaniowy określa Rada Miejska uwzględniając konieczne koszty eksploatacji, remontów i koszty inwestycyjne w terminach planowania rocznego budżetu Gminy.

2. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Koniecpol w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

L.p.	Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów w zł	Koszt modernizacji w zł	Koszty inwestycyjne w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli
1	1.01.2021 r.- 31.12.2021 r.	60.000,00	5.000,00	0 zł	0 zł	0 zł
2	1.01.2022 r.- 31.12.2022 r.	60.000,00	25.000,00	0 zł	0 zł	0 zł
3	1.01.2023 r.- 31.12.2023 r.	60.000,00	15 000	0 zł	0 zł	0 zł
4	1.01.2024 r.- 31.12.2024 r.	60.000,00	15 000	0 zł	0 zł	0 zł
5	1.01.2025 r.- 31.12.2025 r.	60.000,00	15 000	0 zł	0 zł	0 zł
6	1.01.2026r.- 31.12.2026	60.000,00	15 000	0 zł	0 zł	0 zł

Rozdział 9.

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

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy,
- 2) weryfikację umów i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 4) wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

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

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy w okresie objętym niniejszym programem nie będą przedmiotem planowanych transakcji sprzedaży z zastrzeżeniem możliwości ujętej w Rozdziale 6 ust.4.