

**UCHWAŁA NR XLVII/336/2018
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWKOWIE**

z dnia 22 lutego 2018 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata
2018 - 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), w związku z 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 (Dz.U. z 2016r. poz. 1610 ze zm.), **Rada Miejska w Sławkowie**

uchwała:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018 - 2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała Nr XXXIX/389/2013 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 19 września 2013r w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013 - 2017.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr Marta Rus

Załącznik do Uchwały Nr XLVII/336/2018

Rady Miejskiej w Sławkowie

z dnia 22 lutego 2018 r.

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sławków na lata 2018 - 2022
opracowany na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.**

SPIS TREŚCI:

- I.** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Sławków w poszczególnych latach z podziałem na:
 - 1. Wielkość i stan techniczny na dzień 1 stycznia 2018 roku,
 - 1) lokali socjalnych,
 - 2) pozostałych lokali mieszkalnych.
 - 2. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na:
 - 1) budynki mieszkalne
 - 2) lokale socjalne
 - 3) pozostałe lokale mieszkalne.
- II.** Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
- III.** Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV.** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- V.** 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.
- VI.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VII.** Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.
- VIII.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - 1) zakres zamian lokali,
 - 2) planowana sprzedaż lokali,
 - 3) inne działania.
- I.** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Sławków w poszczególnych latach, z podziałem na:
 - 1. **Wielkość i stan techniczny na dzień 1 stycznia 2018 roku,**
 - 1) **lokali socjalnych,**
 - 2) **pozostałych lokali mieszkalnych.**
 - 2. **Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.**
Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Sławkowie.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2018 zasób tworzy:

- 12 budynków stanowiących własność gminy z łączną liczbą 57 lokali mieszkalnych,
- 12 budynków wspólnot mieszkaniowych z 32 lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy.

Gmina w roku 2006 rozpoczęła budowę lokali socjalnych przy ul. Fabrycznej, gdzie docelowo powstało 17 lokali. Budowa ta nie zaspokoila potrzeb w tym zakresie, gdyż są one bardzo duże. Na liście oczekujących na przydział mieszkania znajduje się 56 rodzin. Zwolnienie lokali odbywa się bardzo rzadko – jeden, dwa lokale rocznie. Powyższe, przy braku realizacji budownictwa komunalnego i przyjętej polityce sprzedaży lokali najemcom, spowoduje w latach następnych sytuację skutkującą niemożliwością wywiązania się Gminy z obowiązku nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Aby zwiększyć zasób mieszkań w Gminie, w latach 2018/2019r planowana jest inwestycja w budynku Rynek 31 polegająca na zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń użytkowych na trzy mieszkania komunalne o łącznej powierzchni 116,58m². Warunkiem wykonania tej inwestycji i uzyskania dotacji z BGK jest przekształcenie innych lokali, w tym przypadku mieszkań w budynku Św. Jakuba 13 na lokale socjalne.

W 2017r. Gmina rozpoczęła prace projektowe na budowę budynku mieszkalnego z lokalami komunalnymi przy ul. Fabryczna. Na przełomie 2019/2021 w planach jest budowa budynku, w którym powstaną cztery mieszkania komunalne o łącznej pow. użytkowej 160,9m²

I. 1.1) Wielkość i stan techniczny lokali socjalnych – stan na dzień 1 stycznia 1018 roku:

Rok	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia w m ²
2018	35	1 090,21
2019	40	1262,44
2020	40	1262,44
2021	40	1262,44
2022	40	1262,44

WALCOWNIA 16,

Budynek mieszkalny, parterowy, wielorodzinny, częściowo podpiwniczony. Objęty ochroną konserwatora zabytków. Eksploatacja budynku zadowolająca. Dach kryty papą stan zadowolający. Szambo wymaga uszczelnienia.

W latach 2012-2013 w ramach programu MPiPS naprawiona została elewacja zewnętrzna budynku oraz ganki, zamontowano nowe piece grzewcze w 2 mieszkaniach, wymieniono stolarkę drzwiową, pomalowano pomieszczenia, wykonano jedną łazienkę oraz podłączono wodę i kanalizację w jednym z lokali, gdzie w późniejszym czasie pomieszczenie zostało zaadoptowane na łazienkę. W 2017r MZBK zakupiło czujki tlenu węgla do wszystkich mieszkań.

W 2014r wykonano naprawę pokrycia dachowego. W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi.

Ponieważ lokale nie posiadają przynależnych piwnic, należy przeprowadzić naprawę całego, wolnostojącego budynku gospodarczego.

W budynku jest 6 lokali – stan techniczny zadowolający.

WALCOWNIA 18

Budynek mieszkalny, parterowy, wielorodzinny, niepodpiwniczony. Dach kryty papą, stan zadowolający. Eksploatacja budynku zadowolająca. Objęty ochroną konserwatora zabytków. Z uwagi na położenie budynku i wysoki poziom wód gruntowych wykonać należy przydomową oczyszczalnię ścieków. Obecnie szambo wymaga uszczelnienia.

W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi.

W latach 2012-2013 w ramach programu MPiPS naprawiona została elewacja zewnętrzna budynku oraz ganki, zamontowano nowe piece grzewcze w 5 mieszkaniach, wymieniono stolarkę drzwiową, pomalowano

pomieszczenia, wykonano jedną łazienkę w innych dokonano remontu. W 2017 r. zakupiono czujki tlenu węgla, które zostały przekazane mieszkańcom.

W 2017r wykonano naprawę pokrycia dachowego i naprawę rynien.

Ponieważ lokale nie posiadają przynależnych piwnic, należy poddać naprawie wolnostojące pomieszczenia gospodarcze, w których w 2016r dokonano naprawy pokrycia dachowego.

6 lokali – stan techniczny zadowolający,

1 lokal – wymaga remontu.

OLKUSKA 4

Eksploatacja budynku zadowolająca. Dach i kominy wymagają konserwacji. W planach jest docieplenie całego budynku. Znajdują się w nim dwa lokale mieszkalne. Jeden z lokali został przekształcony na lokal socjalny. Jego stan techniczny jest dostateczny.

W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. Wszystkie mieszkania posiadają czujki tlenu węgla zakupione przez MZBK.

OLKUSKA 40

Budynek mieszkalny, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową z kanalizacją do lokalnej przydomowej oczyszczalni ścieków. Eksploatacja budynku zadowolająca. Należy uzupełnić tynki zewnętrzne, naprawić gzymsy, wykonać konserwację dachu, wymienić rynny i rury spustowe, przeprowadzić remont klatki schodowej i korytarzy.

W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. Wszystkie mieszkania posiadają czujki tlenu węgla zakupione przez MZBK.

W budynku jeden z lokali został przekształcony na lokal socjalny. Stan techniczny tego lokalu zadowolający.

Ze względu na nowego właściciela działki sąsiadującej oraz wydzielone granice, konieczne jest przeniesienie części oczyszczalni na teren działki, na której posadowiony jest budynek Olkuska 40.

FABRYCZNA 9

Eksploatacja budynku zadowolająca. Dach dwuspadowy, kryty papą, wymaga naprawy wraz z rynkami i rurami spustowymi. W przyszłości należy wykonać docieplenie budynku.

W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. Wszystkie mieszkania posiadają czujki tlenu węgla zakupione przez MZBK.

1 lokal - stan techniczny dostateczny.

1 lokal – wymaga remontu polegającego m.in. na naprawie tynków wewnętrznych, malowaniu.

FABRYCZNA 9a.

Eksploatacja budynku zadowolająca. Dach dwuspadowy, kryty papą, wymaga naprawy wraz z rynkami i rurami spustowymi. W przyszłości należy wykonać docieplenie budynku.

W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. Mieszkanie posiada czujkę tlenu węgla zakupioną przez MZBK.

Stan techniczny budynku i znajdującego się w nim lokalu – dostateczny.

FABRYCZNA 11

Stan techniczny budynku zadowolający.

3 lokale – stan techniczny zadowolający,

1 lokal – wymaga remontu: odtworzenia instalacji elektrycznej, wodociągowej, wymiany płyt na ścianach i podłogach, naprawę stolarki okiennej i drzwiowej.

1 lokal – wymaga odtworzenia instalacji wodociągowej, naprawy stolarki drzwiowej.

Ze względu na nieprawidłową eksploatację i niewietrzenie mieszkań widoczne są naloty szarej pleśni. Konieczna konserwacja dachu.

Wszystkie mieszkania posiadają czujki dymu zakupione przez MZBK.

FABRYCZNA 11a

Stan techniczny budynku zadowalający.

3 lokale – stan techniczny zadowalający,

2 lokale – wymagają naprawy podłóg, naprawy na instalacji wod-kan, wymiany płyt kartonowo-gipsowych.

Ze względu na nieprawidłową eksploatację i niewietrzenie mieszkań widoczne są naloty szarej pleśni. Konieczna konserwacja dachu.

Wszystkie mieszkania posiadają czujki dymu zakupione przez MZBK.

FABRYCZNA 11b

Stan techniczny budynku dostateczny. Budynek murowany z siedmioma lokalami socjalnymi. Każde mieszkanie posiada piec grzewczy, łazienkę i aneks kuchenny.

W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. Wszystkie mieszkania posiadają czujki tlenu węgla zakupione przez MZBK.

7 lokali – stan techniczny dostateczny.

I. 1.2) Wielkość i stan techniczny pozostałych lokali mieszkalnych na dzień 01.01.2018 r.:

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
2018	54	2 460,87
2019	52	2405,22
2020	56	2566,12
2021	56	2566,12
2022	56	2566,12

PCK 7, 7a, 15, 15a, 17 i 21 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

W sześciu budynkach wielorodzinnych na osiedlu PCK Gmina posiada obecnie 12 lokali mieszkalnych z 31 przejętych w październiku 2003r. na podstawie art.81 ustawy z dnia 8 września 2000r. o komercjalizacji, restrukturyzacji prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”. Budynkami zarządza Wspólnota Mieszkaniowa „Olszówka”, złożona z właścicieli lokali, poprzez wybranego zarządcę posiadającego licencję. Zarządca ten zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym wykonuje niezbędne remonty obiektów. W latach 2008 – 2009 przeprowadzono pełną termomodernizację budynków wraz z wykonaniem kotłowni gazowych z zaciągniętych kredytów w ING w wysokości 1 200 000, 00 zł z premią termomodernizacyjną. Sukcesywnie wykonywane są remonty klatek schodowych.

12 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy – stan techniczny dostateczny.

PCK 11 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynkiem zarządza Zarząd wybrany przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Remonty przeprowadzane są zgodnie z przyjętym uchwałą właścicieli planem gospodarczym. W roku 2009 z zaciągniętego kredytu w ING i WFOŚiGW w wysokości 282 688,00zł wykonano termomodernizację. Dokonano wymiany częściowej stolarki okiennej, remont dwóch czteropiętrowych klatek schodowych wraz z wymianą instalacji elektrycznej.

Pozostał do wykonania remont dachu, na który obecnie gromadzone są środki.

11 lokali mieszkalnych stanowi własność Gminy – stan techniczny dostateczny.

Lokale wyposażone w sygnalizatory niebezpiecznego stężenia czadu i gazu, zakupione przez MZBK.

JAGIELLOŃSKA 31 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynkiem zarządza Wspólnota Mieszkaniowa złożona z właścicieli lokali, poprzez wybranego zarządcę posiadającego licencję. Remonty wykonywane są zgodnie z przyjętym uchwałą właścicieli planem gospodarczym.

1 lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy, wyposażony w sygnalizator niebezpiecznego stężenia czadu i gazu – stan techniczny dostateczny.

JAGIELLOŃSKA 33 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynkiem zarządza Zarząd wybrany przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Remonty wykonywane są zgodnie z przyjętym planem gospodarczym. Budynek wymaga remontu klatki schodowej, naprawy i odnowienia elewacji zewnętrznej.

2 lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy – stan techniczny dostateczny. Lokale wyposażone w sygnalizatory niebezpiecznego stężenia czadu gazu, zakupione przez MZBK.

ŚWIĘTEGO JAKUBA 13

Eksplatacja budynku zadowolająca. Budynek wymaga, miejscowej naprawy pokrycia dachowego i kominów, wymiany części stolarki okiennej i drzwiowej, prac remontowych na klatce schodowej. W przyszłości należy zaplanować podłączenie gazu do wszystkich mieszkań. W budynku wyodrębniono 5 lokali mieszkalnych.

W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. Wszystkie mieszkania wyposażone w sygnalizatory niebezpiecznego stężenia czadu i gazu zakupione przez MZBK.

W 2018/2019 r konieczne będzie przekształcenie wszystkich 5 mieszkań na socjalne. Jest to konieczne aby otrzymać dotację na inwestycję, związaną z adaptacją pomieszczeń na lokale mieszkalne w budynku Rynek 31.

3 lokale – stan techniczny dostateczny.

2 lokale – stan techniczny zadowolający.

KOZŁOWSKA 16

Eksplatacja budynku zadowolająca. Elewacja zewnętrzna wymaga docieplenia. Zaleca się częściową naprawę pokrycia dachowego, kominów wraz z wymianą rynien i rur spustowych oraz konserwację zewnętrznej klatki schodowej.

Konieczna inwentaryzacja i ewentualna przebudowa przewodów kominowych.

W ramach potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. Wszystkie mieszkania posiadają czujki tlenu węgla zakupione przez MZBK.

W budynku wyodrębniono 6 lokali mieszkalnych. 4 – stan techniczny dostateczny, 2 – stan zadowolający.

OLKUSKA 4

Eksplatacja budynku zadowolająca. Dach i kominy wymagają konserwacji. Budynek wymaga docieplenia. Znajduje się w nim lokal mieszkalny, nie socjalny, którego stan techniczny jest dostateczny.

W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. Wszystkie mieszkania posiadają czujki tlenu węgla zakupione przez MZBK.

OLKUSKA 40

Budynek mieszkalny, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową z kanalizacją do lokalnej przydomowej oczyszczalni ścieków. Konieczne uszczelnienie szamba. Eksplatacja budynku zadowolająca. Należy uzupełnić tynki zewnętrzne, naprawić gzymsy, wykonać konserwację dachu, wymienić rynny i rury spustowe, przeprowadzić remont klatki schodowej i korytarzy.

W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. Wszystkie mieszkania posiadają czujki tlenu węgla zakupione przez MZBK.

Ze względu na nowego właściciela działki sąsiadującej oraz wydzielone granice, konieczne jest przeniesienie części oczyszczalni na teren działki, na której posadowiony jest budynek Olkuska 40.

Budynek wielorodzinny z 7 lokalami mieszkalnymi (w tym jeden socjalny).

Stan techniczny budynków mieszkalnych – zadowolający.

FABRYCZNA 13

Budynek mieszkalny, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny. Zaleca się odtworzenie instalacji odgromowej, konserwację pokrycia dachowego i kominów, docieplenie budynku oraz malowanie klatki schodowej.

Eksplatacja budynku zadowolająca.

W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. Wszystkie mieszkania posiadają czujki tlenu węgla zakupione przez MZBK.

Złożony z 4 lokali mieszkalnych - stan techniczny zadowolający.

MICHAŁÓW 2 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą właścicieli planem gospodarczym. Dokonano wymiany pokrycia dachu, po wcześniejszym zdjęciu płyt cementowo-azbestowych. Brakująca kwota została uzupełniona kredytem. Pozostało do wykonania docieplenie budynku, wymiana cz. stolarki okiennej i drzwiowej, na co obecnie gromadzone są środki.

1 lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy – stan techniczny dostateczny.

MICHAŁÓW 3 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym. Dokonano wymiany pokrycia dachu, po wcześniejszym zdjęciu płyt cementowo-azbestowych. Kwota inwestycji została częściowo pokryta ze środków Gminy tj. 12652,00zł, a pozostała brakująca kwota pochodziła z kredytu. Pozostało do wykonania docieplenie budynku, na który obecnie gromadzone są środki.

3 lokale mieszkalne stanowią własność Gminy – stan techniczny dostateczny.

MICHAŁÓW 4 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym. W roku 2012 wykonano remont dachu polegający na usunięciu eternitu zawierającego azbest i wykonaniu nowego pokrycia dachu wraz z remontem kominów nad dachem i instalacją odgromową. Dokonano wymiany pokrycia dachu, po wcześniejszym zdjęciu płyt cementowo-azbestowych. Właściciele mieszkań uzupełnili brakującą kwotę na funduszu remontowym wpłacając po ok. 4 000,00zł każdy.

2 lokale mieszkalne stanowią własność Gminy - stan techniczny dostateczny.

RYNEK 20

Gmina użytkuje budynek Rynek 20, gdzie zamieszkuje 6 rodzin. Gmina zobowiązana jest do końca 2018r wydać nieruchomość w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu obecnego Wydzierżawiającemu. Konieczne jest opuszczenie budynku przez obecnych najemców, opróżnienie z rzeczy, jak również wymeldowanie wszystkich osób. Zadaniem Gminy jest zapewnienie mieszkań dla 6-ciu rodzin.

I. 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na:

1) Budynki mieszkalne

ROK	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny zadowolający (liczba budynków)	Stan techniczny niezadowolający (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
2018	24	1	23	x	x
2019	25	2	23	x	x
2020	26	3	23	x	x
2021	26	3	23	x	x
2022	26	24	2	x	x

Użyte określenia oznaczają:

- stan techniczny dostateczny- 10-20% – elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia, nie zagrażające bezpieczeństwu

ludzi i mienia.

- stan techniczny zadowalający- 20-35% – elementy budynku wykazują ubytki i uszkodzenia, które nie powodują zagrożenia

bezpieczeństwa ludzi i mienia.

- stan techniczny niezadowalający -35-50% - elementy budynku wykazują znaczny stopień zużycia, ale nie zagrażają

bezpieczeństwu ludzi i mienia,

- stan techniczny zły – 50-100% - w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, zagrażające bezpieczeństwu ludzi

i mienia.

2) Lokale socjalne

ROK	Ilość lokali socjalnych ogółem	Stan techniczny dostateczny (liczba lokali)	Stan techniczny zadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny niezadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny zły (liczba lokali)
2018	35	7	28	x	x
2019	40	7	33	x	x
2020	40	7	33	x	x
2021	40	12	28	x	x
2022	40	38	2	x	x

3) Pozostałe lokale mieszkalne

ROK	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych ogółem	Stan techniczny dostateczny (liczba lokali)	Stan techniczny zadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny niezadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny zły (liczba lokali)
2018	54	32	22	x	x
2019	52	42	10	x	x
2020	56	46	10	x	x
2021	56	55	1	x	x
2022	56	55	1	x	x

Użyte określenia oznaczają:

- stan techniczny dostateczny – lokale w okresie objętym prognozą wykazują nieznaczne cechy zużycia, nie wymagają remontu,

napraw, odgrzybienia ścian, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany źródła ciepła,

- stan techniczny zadowalający – lokale wykazują ubytki i uszkodzenia, które nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia,

natomiast należy dokonać konserwacji lub wymiany np. okien, drzwi, naprawy tynków.

- stan techniczny niezadowalający – lokale wykazują znaczny stopień zużycia , ale nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia.

- stan techniczny zły – lokal nie nadaje się do zamieszkania z uwagi na jego znaczną dewastację przez poprzedniego najemcę.

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

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w Gminie, jest średni stan techniczny budynków. Stan techniczny wynika z wieku budynków oraz wieloletniego eksploatacji.

Przewiduje się w latach 2018-2022 poprawę stanu technicznego budynków, a tym samym poprawę warunków mieszkających tam osób. Priorytetem będzie inwentaryzacja przewodów kominowych, inwentaryzacja budynków, uszczelnienie szamb, naprawa pokryć dachowych, docieplenie budynków oraz przeprowadzanie bieżących remontów.

WALCOWNIA 16

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	Inwentaryzacja przewodów kominowych, wykonanie zaleceń	Uszczelnienie szamba	Naprawa budynku gospodarczego Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	x

WALCOWNIA 18

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	Inwentaryzacja przewodów kominowych, wykonanie zaleceń	Budowa oczyszczalni, uszczelnienie szamba	Naprawa budynku gospodarczego. Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	x

OLKUSKA 4

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	Inwentaryzacja przewodów kominowych Wykonanie zaleceń	Naprawa pokrycia dachowego, kominów	Docieplenie budynku. Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	x

OLKUSKA 40

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	Inwentaryzacja przewodów kominowych, wykonanie zaleceń przeniesienie części szamba na teren działki	Uszczelnienie szamba, remont klatki schodowej i korytarzy	Konserwacja pokrycia dachowego, kominów, wymiana rynien i rur spustowych. Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	Naprawa gzymsów, tynków zewnętrznych

FABRYCZNA 9

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	Inwentaryzacja przewodów kominowych, wykonanie zaleceń naprawa pokrycia dachowego,	Naprawa rynien i rur spustowych	Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	Docieplenie budynku

FABRYCZNA 9a

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	Inwentaryzacja przewodów kominowych, wykonanie zaleceń naprawa pokrycia dachowego	Naprawa rynien i rur spustowych	Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	Docieplenie budynku.

FABRYCZNA 11

ROK	2018	2019	2020	2021	2022

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	Remont zdewastowanego lokalu	x	Uszczelnienie pokrycia dachowego	Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	x
------------------------------	------------------------------	---	----------------------------------	--	---

FABRYCZNA 11a

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	Wymiana płyt kart-gips, instalacji wod-kan w dwóch mieszkaniach	x	Uszczelnienie pokrycia dachowego	Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	x

FABRYCZNA 11b

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	Odwodnienie budynku	Inwentaryzacja przewodów kominowych, wykonanie zaleceń	x	Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	x

FABRYCZNA 13

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	Odtworzenie instalacji odgromowej	Inwentaryzacja przewodów kominowych - wykonanie zaleceń	Malowanie klatki schodowej	Konserwacja pokrycia dachowego i kominów. Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	Docieplenie budynku

PCK 7, 7a, 15, 15a, 17 i 21 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	x	X	x

PCK 11 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	x	x	x

JAGIELLOŃSKA 31 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	x	x	x

JAGIELLOŃSKA 33 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	x	x	X

ŚWIĘTEGO JAKUBA 13

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	Inwentaryzacja przewodów kominowych, wykonanie zaleceń	Instalacja gazowa w budynku	Wymiana części stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa pokrycia dachowego, kominów. Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	Docieplenie ścian zewnętrznych

KOZŁOWSKA 16

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
-----	------	------	------	------	------

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	Częściowa naprawa pokrycia dachowego, kominów, rynien i rur spustowych.	Inwentaryzacja przewodów kominowych, wykonanie zaleceń. Naprawa elewacji zewnętrznej.	Konserwacja zewnętrznej klatki schodowej.	Inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego.	Docieplenie budynku.
------------------------------	---	---	---	--	----------------------

MICHAŁÓW 2 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	x	x	x

MICHAŁÓW 3 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	x	x	x

MICHAŁÓW 4 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	x	x	x	x	x

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

ROK	Liczba lokali
2018	1
2019	2
2020	2
2021	1
2022	0

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- Zmiany stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.
- Stawka czynszu w lokalach socjalnych i tymczasowych lokalach stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym
- Stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta w formie zarządzenia. Przy ustalaniu wysokości czynszu kieruje się :
 - ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - obwieszczeniem Wojewody Śląskiego o wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
 - wysokością ogłoszonego komunikatu prezesa GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzedzającym ustalenie stawki czynszu.
- W mieszkaniowym zasobie gminy Sławków Burmistrz Miasta ustala dwie stawki bazowe:
 - stawka bazowa dla lokali w budynkach przy ul. Fabryczna 13, Jagiellońska 31 i 33; Michałów 3 i 4; PCK 7,7a,11,15,15a,21;Rynek 20;
 - stawka bazowa dla lokali w budynkach przy ul. Fabryczna 9, 9a, Kozłowska 16; Michałów 2; Olkuska 4,40; Św. Jakuba 13; Walcownia 16,18.
- Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową.

Za czynniki zmniejszające lub zwiększające wartość użytkową lokalu uznaje się:

1) *położenie lokalu w budynku:*

- usytuowanie lokalu w suterenie lub na poddaszu (-5%);
- lokal wspólny (wspólne użytkowanie) (-5%);
- kuchnia bez oświetlenia naturalnego (-5%);
- wc położone poza lokalem (-5%).

2) *stan techniczny budynku:*

- ponad przeciętny (+5%);
- poniżej przeciętny (-5%);
- przeciętny (0)

Przy czym:

- stan przeciętny (dostateczny, zadowalający) – budynki, które wykazują nieznaczne cechy zużycia, lub wykazują ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- stan ponad przeciętny – dotyczy budynków, w których przeprowadzono remont kapitalny w zakresie elementów zewnętrznych (elewacja, dach) wraz z instalacją centralnego ogrzewania, wodociągową, kanalizacyjną;
- stan poniżej przeciętnego – budynki wykazujące znaczny stopień zużycia, ale nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia.

3) *położenie budynku:*

- budynek usytuowany w centrum miasta i na jego obrzeżach* (0)

*. za budynek położony w centrum miasta oraz na jego obrzeżach uważa się budynek znajdujący się w granicach

obszaru urbanistycznego miasta oraz w granicach objętych nadzorem konserwatora zabytków.

4) *wyposażenie lokalu, budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:*

- dla mieszkań bez c.o. (-10%);
- dla mieszkań bez c.w. z kotłowni (-10%);
- dla mieszkań bez gazu (-10%);
- dla mieszkań bez łazienki lub wc (-10%).

6. Celem poprawy skuteczności windykacji należności za najem lokali oraz ograniczenia zadłużenia najemców dopuszcza się możliwość wykonywania świadczeń rzeczowych i zaliczania wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych. Procedura, w w/w zakresie zostanie określona Zarządzeniem Burmistrza Miasta Sławkowa po przyjęciu Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2018-2022.

7. Każda wpłata czynszu przekraczająca kwotę należną ustaloną w umowie, stanowi nadpłatę.

8. Czynsz za lokal zamienny, wynajmowany na czas koniecznej naprawy lokalu lub budynku, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.

V. 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:

V. 1.Sposób zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Sławkowie Nr 337/2001 w sprawie utworzenia Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Sławkowie oraz jej zmianą uchwałą Nr XLVIII/325/05 z dnia 30 grudnia 2005r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego „Miejski Zakład Budynków

Komunalnych” w jednostkę budżetową „Miejski Zarząd Budynków Komunalnych”, zarządzaniem lokalami będącymi własnością Gminy Sławków zajmuje się Miejski Zarząd Budynków Komunalnych. Jednostka zarządza lokalami zgodnie z nadanym statutem oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a w szczególności zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatora i w Kodeksie cywilnym.

V. 2. Sposób i zasady zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych określają statuty przyjęte przez członków Wspólnot Mieszkaniowych oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy zawarte w ustawie o własności lokali, Kodeksie cywilnym, prawie budowlanym.

Nieruchomości wspólnot aktualnie zarządzane są w sposób następujący:

- samodzielnie przez Zarząd wybrany z grona właścicieli dla nieruchomości przy ul. PCK 11, Michałów 2,3,4 i Jagiellońska 33 ,
- przez licencjonowanego zarządcę – duża wspólnota dla budynków przy ul. PCK 7,7a,15,15a,17 i 21, Jagiellońska 31.

V. 3. Przewidywane zmiany w sposobie zarządzania poszczególnymi lokalami:

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
Walcownia 16	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Walcownia 18	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
PCK 7,7a,15,15a,17,21	WM	WM	WM	WM	WM
PCK 11	WM	WM	WM	WM	WM
Jagiellońska 31	WM	WM	WM	WM	WM
Jagiellońska 33	WM	WM	WM	WM	WM
Olkuska 4	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Olkuska 40	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 9	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 9a	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11a	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11b	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11 c	-	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 13	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Michałów 2	WM	WM	WM	WM	WM
Michałów 3	WM	WM	WM	WM	WM
Michałów 4	WM	WM	WM	WM	WM
Św. Jakuba 13	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Kozłowska 16	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Rynek 20	MZBK	-	-	-	-
Rynek 31	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK

MZBK – Miejski Zarząd Budynków Komunalnych

WM – Wspólnota Mieszkaniowa

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Zasady polityki czynszowej założone w programie nie pozwalają na utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pełne pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych, w tym kosztów bieżącej eksploatacji, administrowania, konserwacji, utrzymania porządku i czystości pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Wobec powyższego finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywa się z budżetu miasta w formie dotacji dla MZBK.

Natomiast na utrzymanie części wspólnych nieruchomości zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe MZBK przekazuje zaliczki w wysokości uchwalonej przez właścicieli.

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
Walcownia 16	W	W	W	W	W
Walcownia 18	W	W	W	W	W
PCK 7,7a,15,15a,17,21	Z	Z	Z	Z	Z
PCK 11	Z	Z	Z	Z	Z
Jagiellońska 31	Z	Z	Z	Z	Z
Jagiellońska 33	Z	Z	Z	Z	Z

Olkuska 4	W	W	W	W	W
Olkuska 40	W	W	W	W	W
Fabryczna 9	W	W	W	W	W
Fabryczna 9a	W	W	W	W	W
Fabryczna 11	W	W	W	W	W
Fabryczna 11a	W	W	W	W	W
Fabryczna 11b	W	W	W	W	W
Fabryczna 11c	-	W	W	W	W
Fabryczna 13	W	W	W	W	W
Michałów 2	Z	Z	Z	Z	Z
Michałów 3	Z	Z	Z	Z	Z
Michałów 4	Z	Z	Z	Z	Z
Św. Jakuba 13	W	W	W	W	W
Kozłowska 16	W	W	W	W	W
Rynek 20	W	-	-	-	-
Rynek 31	W	W	W	W	W

Z – zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, uchwalone przez członków Wspólnot Mieszkaniowych.

W – środki własne gminy, które MZBK otrzymuje w dotacji z budżetu miasta.

VII. Wysokość wydatków 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 jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Wydatki	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	287 715	290 592	293 498	296 433	299 397
Koszty remontów lokali i budynków, koszty modernizacji	70 000	91 000	79 000	186 000	175 000
Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach	128 200	129 482	130 777	132 085	133 406
Wydatki inwestycyjne	376 834,21	100 000	100 000	100 000	x

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) zakres zamian lokali,
- 2) planowana sprzedaż lokali,
- 3) inne działania.

VIII. 1) zakres zamian lokali:

- ustalone potrzeby remontowe i plan remontów przedstawione w Programie wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji celem ich wykonywania. Wobec powyższego nie przewiduje się zamian lokali przeprowadzanych w związku z remontem.
- przez najemców, którzy nie są w stanie regulować opłat.

Rok	Ilość zamian lokali w zasobie
2018	1
2019	2
2020	1
2021	1
2022	1

- związany z oddaniem Wydzierżawiającemu do końca 2018 r budynku Rynek 20 - Gmina zobowiązania jest zapewnić lokale mieszkalne dla 6 rodzin, w tym dla jednej toczy się postępowanie o eksmisję.

VIII. 2) sprzedaż lokali, w szczególności we wspólnotach mieszkaniowych, gdy:

- w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych nie przekracza siedmiu, pozostaje jeden lokal komunalny,
- w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych przekracza siedem, a liczba lokali komunalnych nie przekracza trzech lub 10 % wszystkich lokali.

VIII. 3) inne działania:

- ograniczenie tworzenia nowych wspólnot mieszkaniowych i sukcesywne zmniejszanie udziału Gminy w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych,
- udzielenie dłużnikom pomocy w formie rozłożenia na raty lub odroczenia terminu płatności należności.