

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXIX/ /2021
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWKOWIE**

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławków na
lata 2021 - 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz 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 2020 r. poz. 611), **Rada Miejska w Sławkowie**

uchwała:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławków na lata 2021 - 2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sławkowa.

§ 3. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc 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.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Łukasz Hofler

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławków na lata 2021 - 2026
opracowany na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.**

**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 Sławków uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławków na lata 2021-2026”.

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

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sławków 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 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: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowana sprzedaż lokali.

3. Program zawiera prognozę działań Gminy Sławków w latach 2021-2026, zmierzających do pozyskania lokali mieszkalnych oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sławków
w poszczególnych latach**

1. 1) Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Sławkowie.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2021 zasób tworzy:

- 13 budynków stanowiących własność Gminy z łączną liczbą 60 lokali mieszkalnych;
 - 12 budynków wspólnot mieszkaniowych z 32 lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy.
- 2) Gmina od roku 2006 wybudowała 3 budynki przy ul. Fabrycznej, gdzie docelowo powstało 17 lokali. W roku 2018 dokonano zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń użytkowych w budynku przy Rynek 31 na trzy mieszkania komunalne o łącznej powierzchni 116,58m². Budowa ta nie zaspokoiła potrzeb w tym zakresie, gdyż są one bardzo duże. Na liście oczekujących na przydział mieszkania znajdują się 33 rodziny. Zwolnienie lokali odbywa się bardzo rzadko – jeden, dwa lokale rocznie. Na początku stycznia 2019 r., Gmina zobowiązana była wydać nieruchomość Rynek 20 w Sławkowie, w którym zamieszkiwało 6 rodzin. Konieczne było do końca 2018 r. opuszczenie budynku przez najemców, opróżnienie z rzeczy, jak również wymeldowanie

wszystkich osób. Zadaniem Gminy było zapewnienie mieszkań dla 6-ciu rodzin. Dwie rodziny wyrokiem sądu straciły prawo do lokalu komunalnego, czterem rodzinom Gmina zapewniła lokale mieszkalne w zasobie Gminy.

3) Przyjmuje się dążenie Gminy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych również przez budowę nowego zasobu komunalnego. Aby zwiększyć zasób mieszkań w Gminie, w latach 2021-2022 planowana jest inwestycja przy ul. Fabryczna polegająca na budowie budynku mieszkalnego z wstępnie planowanymi czterema mieszkaniami komunalnymi, o łącznej pow. użytkowej 160,9m². Warunkiem wykonania tej inwestycji jest uzyskanie dotacji ze środków zewnętrznych.

4) Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sławków na lata 2021-2026 przedstawia tabela nr. 1.

Tabela nr.1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sławków na lata 2021-2026

Rok	Ilość budynków ogółem	W tym budynków Wspólnot Mieszkaniowych	Ilość mieszkań ogółem	W tym ilość mieszkań we Wspólnotach Mieszkaniowych	Powierzchnia ogółem w m ²
2021	25	12	92	32	3 784,30
2022	26	12	96	32	3 945,20
2023	26	12	96	32	3 945,20
2024	26	12	96	32	3 945,20
2025	26	12	96	32	3 945,20
2026	26	12	96	32	3 945,20

2. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

1) Stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy Sławków w ostatnich latach uległ stopniowej poprawie. Większość budynków znajduje się w stanie zadowalającym.

WALCOWNIA 16

Budynek mieszkalny, parterowy, wielorodzinny, częściowo podpiwniczony. Objęty ochroną konserwatora zabytków. Eksploatacja budynku zadowalająca. Dach kryty papą stan zadowalający. W latach 2012-2013 w ramach programu MPiPS naprawiona została elewacja zewnętrzna budynku, zamontowano nowe piece grzewcze w dwóch 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 2014 r. wykonano naprawę pokrycia dachowego. W miarę potrzeb wykonywane są prace na przewodach kominowych. W mieszkaniach piece grzewcze na paliwo stałe. Należy zaplanować i wykonać: odwodnienie budynku, naprawę pokrycia dachowego, naprawę budynku gospodarczego, impregnację grzybobójczą i p.poż. konstrukcji dachu, zakup i montaż zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej. W budynku jest sześć lokali – stan techniczny zadowalający.

WALCOWNIA 18

Budynek mieszkalny, parterowy, wielorodzinny, Dach kryty papą, stan zadowalający. Eksploatacja budynku zadowalająca. Objęty ochroną konserwatora zabytków. W miarę potrzeb wykonywane są prace na przewodach kominowych. W mieszkaniach piece grzewcze na paliwo stałe. Należy zaplanować i wykonać odwodnienie budynku, zakup i montaż zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, naprawę pokrycia dachowego, impregnację grzybobójczą i p.poż. konstrukcji dachu. W latach 2012-2013 w ramach programu MPiPS naprawiona została elewacja zewnętrzna budynku, zamontowano nowe piece grzewcze w pięciu mieszkaniach, wymieniono stolarkę drzwiową, pomalowano pomieszczenia, wykonano jedną łazienkę w innych dokonano remontu. W 2017 r. wykonano naprawę pokrycia dachowego i naprawę rynien. Ponieważ lokale nie posiadają przynależnych piwnic, należy poddać naprawie wolnostojące pomieszczenia gospodarcze, w których w 2016 r. dokonano naprawy pokrycia dachowego. Siedem lokali – stan techniczny zadowalający.

OLKUSKA 4

Budynek mieszkalny, parterowy, wielorodzinny. Eksploatacja budynku zadowalająca. W planach jest: naprawa pokrycia dachowego, kominów, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, docieplenie całego budynku, zgazyfikowanie budynku, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej. W miarę potrzeb

wykonywane są prace na przewodach kominowych. W mieszkaniach piece grzewcze na paliwo stałe. Dwa lokale – stan techniczny zadowolający.

OLKUSKA 40

Budynek mieszkalny, piętrowy, wielorodzinny, częściowo podpiwniczony. Eksploatacja budynku zadowolająca. Należy: naprawić tynki i gzymsy zewnętrzne, wykonać naprawę pokrycia dachowego, kominów, uzupełnić rynny i rury spustowe, wykonać impregnację grzybobójczą i p.poż. konstrukcji dachu, przeprowadzić remont klatki schodowej, zakupić i zamontować zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe, zakupić i posadowić wiatę śmietnikową, zgazyfikować budynek, docieplić budynek. W miarę potrzeb wykonywane są prace na przewodach kominowych. W mieszkaniach piece grzewcze na paliwo stałe. Siedem lokali – stan techniczny zadowolający.

FABRYCZNA 9

Budynek parterowy, niepodpiwniczony. Eksploatacja budynku zadowolająca. Dach dwuspadowy, kryty papą, wymaga: generalnego remontu wraz kominami, wymianą rynien i rur spustowych, impregnacji grzybobójczej i p.poż. konstrukcji dachu. Należy zaplanować i wykonać docieplenie budynku, zakup i montaż zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, zgazyfikowanie budynku, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. W miarę potrzeb wykonywane są prace na przewodach kominowych. W mieszkaniach piece grzewcze na paliwo stałe. Dwa lokale - stan techniczny zadowolający.

FABRYCZNA 9a

Budynek parterowy, niepodpiwniczony. Eksploatacja budynku zadowolająca. Dach dwuspadowy, kryty papą, wymaga generalnego remontu wraz kominami, wymianą rynien i rur spustowych, impregnacji grzybobójczej i p.poż. konstrukcji dachu. Należy zaplanować i wykonać docieplenie budynku, zakup i montaż zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, zgazyfikowanie budynku, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. W miarę potrzeb wykonywane są prace związane z przewodami kominowymi. W mieszkaniu piec grzewczy na paliwo stałe. Jeden lokal – stan techniczny zadowolający.

FABRYCZNA 11

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, wielorodzinny. Stan techniczny budynku zadowolający. Ogrzewanie elektryczne. Zaplanować i wykonać naprawę pokrycia dachowego. Pięć lokali – stan techniczny zadowolający.

FABRYCZNA 11a

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, wielorodzinny. Stan techniczny budynku zadowolający. Ogrzewanie elektryczne. Zaplanować i wykonać naprawę pokrycia dachowego. Pięć lokali – stan techniczny zadowolający.

FABRYCZNA 11b

Budynek parterowy, murowany, niepodpiwniczony, wielorodzinny. Stan techniczny budynku zadowolający. W mieszkaniach piece grzewcze na paliwo stałe. W miarę potrzeb wykonywane są prace na przewodach kominowych. Zaplanować i wykonać odwodnienie budynku, naprawę pokrycia dachowego, zgazyfikowanie budynku, impregnację grzybobójczą i p.poż. konstrukcji dachu. Siedem lokali – stan techniczny zadowolający.

FABRYCZNA 13

Budynek piętrowy, murowany, wielorodzinny. Stan techniczny budynku zadowolający. W miarę potrzeb wykonywane są prace na przewodach kominowych. W mieszkaniach piece grzewcze na paliwo stałe. Zaplanować i wykonać: odtworzenie instalacji odgromowej, naprawę pokrycia dachowego, kominów, impregnację grzybobójczą i p.poż. konstrukcji dachu, zgazyfikowanie budynku, malowanie klatki schodowej, docieplenie budynku. Cztery lokale – stan techniczny zadowolający.

ŚWIĘTEGO JAKUBA 13

Budynek piętrowy, murowany, podpiwniczony, wielorodzinny. Stan techniczny budynku zadowolający. W miarę potrzeb wykonywane są prace na przewodach kominowych. W dwóch mieszkaniach piece gazowe, w trzech pozostałych mieszkaniach piece grzewcze na paliwo stałe. Zaplanować i wykonać: naprawę

pokrycia dachowego, uzupełnienie rynien i rur spustowych, malowanie klatki schodowej, impregnację grzybobójczą i p.poż. konstrukcji dachu, wymianę stolarki drzwiowej na klatce schodowej, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, zgazyfikowanie całego budynku, docieplenie budynku. Pięć lokali – stan techniczny zadowalający.

RYNEK 31

Budynek piętrowy, murowany, częściowo podpiwniczony, wielorodzinny. Stan techniczny budynku dostateczny. Przy udziale dotacji pozyskanej z Banku Gospodarstwa Krajowego w 2018 r. powstały trzy mieszkania komunalne. W miarę potrzeb wykonywane są prace na przewodach kominowych. We wszystkich trzech mieszkaniach piece gazowe. Należy zaplanować i wykonać: remont pokrycia dachowego, impregnację grzybobójczą i p.poż. konstrukcji dachu, rozbiórkę nadproża na podwórze, wyburzenie garażu, położenie kostki na podwórze, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej. Trzy lokale mieszkalne – stan techniczny dostateczny.

KOZŁOWSKA 16

Budynek piętrowy, częściowo podpiwniczony, wielorodzinny, murowany. Eksploatacja budynku zadowalająca. W ramach potrzeb wykonywane są prace na przewodach kominowych. W mieszkaniach piece grzewcze na paliwo stałe. Zaplanować i wykonać: naprawę pokrycia dachowego, kominów, impregnację grzybobójczą i p.poż. konstrukcji dachu, konserwację zewnętrznej klatki schodowej, naprawę elewacji zewnętrznej budynku, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, zgazyfikowanie budynku, docieplenie budynku. Sześć lokali – stan zadowalający.

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

W sześciu budynkach wielorodzinnych na osiedlu przy ul. Polskiego Czerwonego Krzyża, Gmina posiada obecnie 12 lokali mieszkalnych z 31 przejętych w październiku 2003 r. na podstawie art. 81 ustawy z dnia 8 września 2000 r. 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. Dwanaście lokali mieszkalnych stanowi własność Gminy – stan techniczny zadowalający.

PCK 11 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynkiem zarządza Zarząd wybrany przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Remonty przeprowadzane są zgodnie z przyjętym uchwałą właścicieli planem gospodarczym. Jedenaście lokali mieszkalnych stanowi własność Gminy – stan techniczny zadowalający.

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. Jeden lokal mieszkalny stanowi własność Gminy – stan techniczny zadowalający.

JAGIELLOŃSKA 33 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynkiem zarządza Wspólnota Mieszkaniowa złożona z właścicieli lokali, poprzez wybranego zarządcę posiadającego licencję. Remonty wykonywane są zgodnie z przyjętym planem gospodarczym. Dwa lokale mieszkalne stanowią własność Gminy – stan techniczny zadowalający.

MICHAŁÓW 2 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą właścicieli planem gospodarczym. Jeden lokal mieszkalny stanowi własność Gminy – stan techniczny zadowalający.

MICHAŁÓW 3 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynek zarządzany przez właścicieli, a remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym. Trzy lokale mieszkalne stanowią własność Gminy – stan techniczny zadowalający.

MICHAŁÓW 4 – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Budynkiem zarządza Wspólnota Mieszkaniowa złożona z właścicieli lokali, poprzez wybranego zarządcę posiadającego licencję. Remonty wykonywane zgodnie z przyjętym uchwałą planem gospodarczym. Dwa lokale mieszkalne stanowią własność Gminy - stan techniczny zadowalający.

3. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2021-2026 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2021-2026.

ROK	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny zadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny niezadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
2021	25	1	24	x	x
2022	26	2	24	x	x
2023	26	2	24	x	x
2024	26	2	24	x	x
2025	26	2	24	x	x
2026	26	2	24	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.

Rozdział 3.

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

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

Przewiduje się w latach 2021-2026 poprawę stanu technicznego budynków, a tym samym poprawę warunków mieszkających tam osób. Priorytetem będzie m.in. inwentaryzacja budynków, zakup i montaż zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zakup i montaż wiat śmietnikowych, naprawa pokryć dachowych, kominów, docieplenie budynków, wymiana i uzupełnienie rynien i rur spustowych, zgazyfikowanie budynków, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachów oraz przeprowadzanie bieżących napraw.

2. Tabela nr.3. przedstawia plan remontów i modernizacji budynków w zasobie Gminy Sławków.

Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji budynków w zasobie Gminy Sławków.

Budynek	PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI					
ROK	2021	2022	2023	2024	2025	2026
WALCOWNIA 16	zakup i montaż zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, odwodnienie, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, naprawa pokrycia dachowego, bieżące naprawy, naprawa budynku gospodarczego	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
WALCOWNIA 18	zakup i montaż zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, odwodnienie, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, naprawa pokrycia dachowego, bieżące naprawy, naprawa pomieszczeń gospodarczych	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
OLKUSKA 4	naprawa pokrycia	inwentaryzacja	bieżące naprawy	docieplenie	bieżące naprawy	bieżące

	dachowego, kominów, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, bieżące naprawy	budynku z oceną stanu technicznego, zgazyfikowanie budynku, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, bieżące naprawy		budynku, bieżące naprawy		naprawy
OLKUSKA 40	zakup i montaż zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, naprawa pokrycia dachowego, kominów, uzupełnienie rynien i rur spustowych, remont klatki schodowej, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, bieżące naprawy	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, zgazyfikowanie budynku, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, bieżące naprawy	naprawa gzymsów, tynków zewnętrznych, bieżące naprawy	bieżące naprawy	docieplenie budynku, bieżące naprawy	bieżące naprawy
FABRYCZNA 9	remont pokrycia dachowego, kominów, wymiana rynien i rur spustowych, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, zakup i montaż zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, bieżące naprawy	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, zgazyfikowanie budynku, bieżące naprawy	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, bieżące naprawy	docieplenie budynku, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
FABRYCZNA 9a	remont pokrycia dachowego, kominów, wymiana rynien i rur spustowych, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, zakup i montaż zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, bieżące naprawy	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, zgazyfikowanie budynku, bieżące naprawy	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, bieżące naprawy	docieplenie budynku, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
FABRYCZNA 11	bieżące naprawy	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, bieżące naprawy	naprawa pokrycia dachowego, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
FABRYCZNA 11a	bieżące naprawy	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, bieżące naprawy	naprawa pokrycia dachowego, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
FABRYCZNA 11b	odwodnienie budynku, bieżące naprawy	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, bieżące naprawy	naprawa pokrycia dachowego zgazyfikowanie budynku, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
FABRYCZNA 13	odtworzenie instalacji odgromowej, naprawa pokrycia dachowego, kominów, bieżące naprawy	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, zgazyfikowanie budynku, malowanie klatki schodowej, bieżące naprawy	bieżące naprawy	docieplenie budynku, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
RYNEK 31	wyburzenie garażu i rozbiórka nadproża, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, remont pokrycia dachowego,	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy

	impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, położenie kostki na podwórzu, bieżące naprawy					
ŚWIĘTEGO JAKUBA 13	wymiana stolarki drzwiowej na klatce schodowej, malowanie klatki schodowej, uzupełnienie rynien i rur spustowych, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, bieżące naprawy	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, naprawa pokrycia dachowego, zgazyfikowanie całego budynku, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy	docieplenie budynku, bieżące naprawy	bieżące naprawy
KOZŁOWSKA 16	naprawa elewacji zewnętrznej, zakup i posadowienie wiaty śmietnikowej, naprawa pokrycia dachowego, kominów, konserwacja zewnętrznej klatki schodowej, bieżące naprawy	inwentaryzacja budynku z oceną stanu technicznego, impregnacja grzybobójcza i p.poż. konstrukcji dachu, zgazyfikowanie budynku, bieżące naprawy	bieżące naprawy	docieplenie budynku, bieżące naprawy	bieżące naprawy	bieżące naprawy
MICHAŁÓW 2 – Wspólnota Mieszkaniowa	X	X	X	X	X	X
MICHAŁÓW 3 – Wspólnota Mieszkaniowa	X	X	X	X	X	X
MICHAŁÓW 4 – Wspólnota Mieszkaniowa	X	X	X	X	X	X
PCK 7, 7a, 15, 15a, 17 i 21 – Wspólnota Mieszkaniowa	X	X	X	X	X	X
PCK 11 – Wspólnota Mieszkaniowa	X	X	X	X	X	X
JAGIELLOŃSKA 31 – Wspólnota Mieszkaniowa	X	X	X	X	X	X
JAGIELLOŃSKA 33 – Wspólnota Mieszkaniowa	X	X	X	X	X	X

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

Tabela nr 4. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026
Planowana sprzedaż	3	0	1	1	1	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zmiany stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie mogą być dokonywane częściej niż raz w roku.

2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oddanego w najem ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

3. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Sławków uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową.

4. Za czynniki podwyższające ich wartość użytkową uznaje się:

1) *położenie lokalu w budynku:*

- lokale mieszkalne usytuowane korzystnie w budynkach** (+ 2%);

** mieszkanie usytuowane na I i II piętrze.

2) ogólny stan techniczny budynku:

- lokale mieszkalne położone w budynku będącym w stanie technicznym dobrym (+5%);
- lokale mieszkalne położone w budynku będącym w stanie technicznym dostatecznym (+2%);
- lokale mieszkalne w budynkach nowo wybudowanych do czasu wykonania pierwszego przeglądu pięcioletniego tego budynku (+ 10%);

Przy czym:

stan techniczny dobry – elementy budynku nie wykazują zużycia i uszkodzeń;

stan techniczny dostateczny – elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia;

3) położenie budynku:

- budynek usytuowany w centrum miasta (+ 2%);

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

- dla lokali wyposażonych we wszystkie instalacje i urządzenia (+2%);

5. Za czynniki obniżające ich wartość użytkową 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) ogólny stan techniczny budynku:

- lokale mieszkalne położone w budynku będącym w stanie technicznym zadowalającym (-5%);
- lokale mieszkalne położone w budynku będącym w stanie technicznym niezadowalającym (-15%);

Przy czym:

stan techniczny zadowalający – elementy budynku wykazują ubytki i uszkodzenia, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;

stan techniczny niezadowalający - elementy budynku wykazują znaczny stopień zużycia, ale nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;

3) położenie budynku:

- budynek usytuowany na jego obrzeżach (-5%);

4) wyposażenie budynku i lokalu 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 lokatorów, umożliwiona zostanie spłata zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych i/lub innych opłat za używanie lokalu tj. w szczególności opłat za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, w formie wykonywania świadczeń rzeczowych dla Gminy Sławków. Procedura, w/w zakresie została określona stosownym Zarządzeniem.

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

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. 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 Rady Miejskiej w Sławkowie z dnia 30 grudnia 2005 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego „Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Sławkowie” w jednostkę budżetową „Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Sławkowie”, 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 lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy polega na:

- zapewnieniu lokatorom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- zawieranie umów najmu;
- naliczanie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- windykacja należności wynikających z tytułu najmu lokalu mieszkalnego;
- podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych w prawidłowym stanie technicznym;
- dokonywanie prac naprawczych, remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków;
- dokonywanie obowiązkowych przeglądów technicznych.

3. 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, Michałów 3;
- przez licencjonowanego zarządcę: Michałów 4, Jagiellońska 31, Jagiellońska 33, PCK 7, PCK 7a, PCK 15, PCK 15a, PCK 17, PCK 21.

4. Przewidywane zmiany w sposobie zarządzania poszczególnymi lokalami:

W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się przeprowadzenia zmian w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sławków.

Tabela nr 5. Sposób zarządzania w poszczególnych latach Programu.

ROK	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Walcownia 16	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Walcownia 18	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
PCK 7,7a,15,15a,17,21	WM	WM	WM	WM	WM	WM
PCK 11	WM	WM	WM	WM	WM	WM
Jagiellońska 31	WM	WM	WM	WM	WM	WM
Jagiellońska 33	WM	WM	WM	WM	WM	WM
Olkuska 4	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Olkuska 40	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK

Fabryczna 9	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 9a	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11a	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11b	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 11 c	-	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Fabryczna 13	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Michałów 2	WM	WM	WM	WM	WM	WM
Michałów 3	WM	WM	WM	WM	WM	WM
Michałów 4	WM	WM	WM	WM	WM	WM
Św. Jakuba 13	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Kozłowska 16	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK
Rynek 31	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK	MZBK

MZBK – Miejski Zarząd Budynków Komunalnych **WM** – Wspólnota Mieszkaniowa

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. 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 Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Sławkowie. Natomiast na utrzymanie części wspólnych nieruchomości zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Sławkowie przekazuje zaliczki w wysokości uchwalonej przez właścicieli.

Tabela nr 6. Spółb finansowania budynków.

ROK	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Walcownia 16	W	W	W	W	W	W
Walcownia 18	W	W	W	W	W	W
PCK 7,7a,15,15a,17,21	Z	Z	Z	Z	Z	Z
PCK 11	Z	Z	Z	Z	Z	Z
Jagiellońska 31	Z	Z	Z	Z	Z	Z
Jagiellońska 33	Z	Z	Z	Z	Z	Z
Olkuska 4	W	W	W	W	W	W
Olkuska 40	W	W	W	W	W	W
Fabryczna 9	W	W	W	W	W	W
Fabryczna 9a	W	W	W	W	W	W
Fabryczna 11	W	W	W	W	W	W
Fabryczna 11a	W	W	W	W	W	W
Fabryczna 11b	W	W	W	W	W	W
Fabryczna 11c	-	W	W	W	W	W
Fabryczna 13	W	W	W	W	W	W
Michałów 2	Z	Z	Z	Z	Z	Z
Michałów 3	Z	Z	Z	Z	Z	Z
Michałów 4	Z	Z	Z	Z	Z	Z
Św. Jakuba 13	W	W	W	W	W	W
Kozłowska 16	W	W	W	W	W	W
Rynek 31	W	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.

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

Tabela nr 7. Wysokość kosztów w kolejnych latach.

Wydatki	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżące	200 652,00	204 665,00	208 758,00	212 933,00	217 191,00	221 534,00

eksploatacji w zł.						
Koszty remontów lokali i budynków w zł.	50 000,00	170 000,00	120 000,00	100 000,00	200 000,00	100 000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków w zł.	0	30 000,00	30 000,00	100 000,00	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach	128 200,00	130 764,00	133 379,00	136 046,00	138 766,00	141 541,00
Koszty inwestycyjne w zł.	1 500 000,00	0	0	0	0	0

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowana sprzedaż lokali

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

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- 2) weryfikację umów i wypowiedanie ich lokatorom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 4) wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z zapisem art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Remonty, o których mowa w Rozdziale 3, realizowane będą w sposób niewymagający przydzielenia lokatorom lokalu zamiennego.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Sławków wynajmowane będą na zasadach określonych odrębną uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sławków.

4. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych.